

Forslag til lokalplan "F. L. Smidth II" med kommuneplantillæg

Offentlig høring fra xx. xxxxxx 2005 til xx. xxxxx 2005.

Bilag 1.



Borgerrepræsentationen har den xx. xxxxx 2005 vedtaget forslag til lokalplan "F. L. Smidth II" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Lokalplanområdet ligger i Valby, omgrænset af Vigerslev Allé, Gammel Køge Landevej, jernbanens terræn og Ramsingsvej.

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillæget	
Lokalplanens formål	3
Baggrund	3
Kvarteret og lokalplanområdet	4
Offentlig og privat service	6
Planlægning	6
Grundejernes oplæg til udbygning af området	10
Byarkitektonisk vurdering	13
Påvirkning af miljøet	14
Trafik	14
Virksomheder	15
Jordforurening	16
Nedsivning af regnvand	16
Miljørigtigt byggeri	17
Fjernvarme	17
Lokalplan	19
§ 1. Formål	19
§ 2. Område	20
§ 3. Anvendelse	20
§ 4. Vej- og stiforhold	22
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	25
§ 7. Ubebyggede arealer	28
§ 8. Særlige fællesanlæg	29
§ 9. Udstykninger	29
§ 10. Ledningsforhold	30
§ 11. Foranstaltninger mod forureninger	30
§ 12. Retsvirkninger	30
§ 13. Ophævelse af lokalplanen	30
Kommentarer af generel karakter	31
Lokalplantegning nr. 1	32
Lokalplantegning nr. 2	33
Lokalplantegning nr. 3	34
Lokalplantegning nr. 4	35
Lokalplantegning nr. 5	36
Lokalplantegning nr. 6	37
Lokalplantegning nr. 7	38
Kommuneplantillæg	40
Forhold til øvrig planlægning og lovgivning	42
Kommuneplan 2001	42
Forslag til kommuneplantillæg	42
Bydelsplan for Valby	43
Lokalplaner i området	43
Københavns kommunes boligpolitik	45
Lov om miljøvurdering af planer og programmer	45
Miljøforhold	45
Varmeplanlægning	47
Bydelsatlas	47
Det grønne København - Parkpolitik 2003	47
Cykelruter	47
Tilladelser i henhold til anden lovgivning	47
Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg ?	49
Mindretalsudtalelser	50
Praktiske oplysninger	52

Forsidefoto: Lokalplanområdet set fra syd. Til højre i billedet Gammel Køge Landevej.

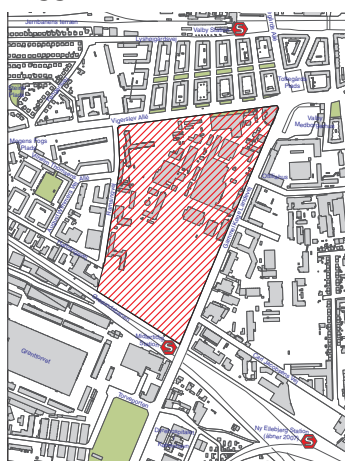
Luftfoto af kvarteret og lokalplanområdet set fra sydøst (JW Luftfoto november 2004.)



Lokalplanens formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for en udbygning af F.L. Smidth-området til et attraktivt bolig- og serviceerhvervsområde som en integreret del af Valby med bevaring og genbrug af industribygninger i samspil med nybyggeri af høj arkitektonisk kvalitet. Der fastsættes detaljerede bestemmelser for område I og II beliggende ud til Gammel Køge Landevej, herunder fastlæggelse af et strukturerende hovedstrøg, der udformet som et C forløber gennem områderne. Stillingtagen til nybyggeri i område III langs Ramsingsvej forudsætter supplerende lokalplan.

Baggrund



F. L. Smidth-koncernen, der har haft virksomhed ved Toftegårds Plads i Valby siden 1898, afhændede i starten af 1990'erne et ca. 6 ha stort areal beliggende i den sydøstlige del af virksomhedens område til et konsortium, der ønskede at opføre en erhvervsbebyggelse med et etageareal på ca. 90.000 m². På denne baggrund blev lokalplan nr. 184 "F.L. Smidth" tilvejebragt, men bebyggelsen er aldrig blevet realiseret. Sjælsø Gruppen A/S og NCC Property Development, der tilsammen ejer dette grundareal – ejendommene matr.nr. 1836, 2138, 2139, 2140 og 2141 Valby, København - har anmodet om, at der udarbejdes en lokalplan, der muliggør opførelse af en etagehusbebyggelse med fleksibel anvendelse i en zone langs Gammel Køge Landevej samt boliger i rækkehuse og etagehuse på de bagvedliggende arealer. Fra F.L. Smidth er opkøbt et mindre areal.

Nogle år senere afhændede F.L. Smidth yderligere knap 11 ha grundareal –

Lokalplanområdet set fra syd. Til højre i billedet Gammel Køge Landevej, der er nyindrettet med cykelstier og rabat med parkering skiftende med træbeplantning.

I forgrunden område I, der henligger ubebygget. Det eksisterende parkanlæg med betonplinte og bølgede græsplæner forudsættes erstattet af randbebyggelse langs Gammel Køge Landevej.

I baggrunden de eksisterende bygninger i område II. De 3 bygninger i forgrunden er nyindrettet til henholdsvis showroom for møbelforhandleren Interstudio, storkøkken og selskabslokaler for cateringfirmaet Lantz og administrationslokaler for rejsebureauet TQ3.



ejendommen matr.nr. 472 ibid. - beliggende nord for ovennævnte område til De Forenede Ejendomsselskaber, der ønsker at udvikle dette område med en blanding af boliger og erhverv. Som grundlag for udarbejdelsen af en lokalplan har De Forenede Ejendomsselskaber sammen med ejerne af de tre naboejendomme matr.nr. 1879, 1951 og 1954 ibid. beliggende ud til Gammel Køge Landevej gennemført en idékonkurrence for udformningen af en helhedsplan for området. De tre naboejendomme, der tilsammen har et grundareal på ca. 7.000 m², ejes af henholdsvis KFI Holding A/S, Hydro Texaco og Københavns Kommune.

F.L. Smidth har fortsat sin administration på ejendommen matr.nr. 2055 ibid, der har et grundareal på ca. 5 ha. F.L. Smidth ønsker at fastholde den nuværende anvendelse og først på et senere tidspunkt at tage stilling til udnyttelse af en resterende byggeret på ca. 17.000 m².

Kvarteret og lokalplanområdet

Valby fremtræder klart opdelt: Den centrale kerne er det gamle Valby med strøggaderne Valby Langgade og Toftegårds Allé. Syd herfor ligger Valby Industri kvarter, der er præget af både nyere erhvervsbygninger og ældre, bevarelsesværdige industribygninger. Et stort og varieret boligområde vest for industri kvarteret rummer mange bebyggelser opført efter samlede udstyknings- og bebyggelsesplaner. I bydelens periferi ligger de store grønne områder - Valby Parken, Valby Idrætspark, Vigerslev Parken, Søndermarken og Vestre Kirkegård. Bydelen gennemskæres af indfaldsveje og jernbanelinier.

Valby Industri kvarter strækker sig fra Toftegårds Plads til Ellebjergvej. F.L. Smidth-området i nord er præget af nyere kontorbygninger og gamle industri- og lagerbygninger. Mod øst ligger etagebebyggelser med erhverv/offentlig administration placeret med facader i vejlinien. Området syd for godsbanen er præget af lavere bebyggelse. Mod vest ligger Grønttorvet og Valby Værkstedby / Håndværkerbyen. Øst for Gammel Køge Landevej ligger et

blandet erhvervsområde med bl.a. Silvan byggermarked og automobilvirksomheder.

Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé, der omgiver F.L. Smidth-området, er allébeplantede veje. Allétræerne medvirker til, at vejstrækningerne opleves som sammenhængende på trods af den åbne karakter, som bl.a. F.L. Smidth-området har. Træerne langs Gammel Køge Landevej er dog nyplantede, idet de gamle træer måtte fældes på grund af elmesyge. Vigerslev Allé afgrænses på nord-siden af en karakterfuld karrébebyggelse.

Toftegårds Plads er delt af Vigerslev Allé. Den nordlige del er klart defineret af sammenhængende fem etagers bebyggelse og træbeplantning, mens den større sydlige del på grund af sin udstrækning og den omgivende bebyggelses forskellige proportioner og facadeudtryk er mere udflydende og i øvrigt stærkt præget af sin tidligere funktion som trafikplads.

F.L. Smidth er udbygget over en lang årrække, hvilket præger bebyggelsen,

Udsigt ind over lokalplanområdet set fra syd med det ubebyggede område I i forgrunden og område II med de typiske industribygninger i røde teglsten og område III med F.L. Smidths administrationsbygninger fra forskellige perioder og i forskellige stilarter i baggrunden.



Tankstationen og den bevaringsværdige transformerstation set fra nordøst. I baggrunden eksisterende industribygninger i område II, der bevares i den nye struktur.



som er opført i mange stilarter og er af varierende arkitektonisk værdi. Den gennemgående anvendelse af røde teglsten giver området en vis harmoni, og mellem de ældre produktionsbygninger findes fine rumdannelser. Produktionsbygningerne er organiseret omkring en hovedakse – F.L. Smidth Vej – med adgang fra Gammel Køge Landevej. Hovedparten af fabrikshallerne og det centrale kranspor ligger vinkelret på akse, der understreges af en træ-række. Nord for hovedaksen ligger de 2 mest markante produktionsbygninger: En ca. 200 m lang bygning, opført i en bindingsværkslignende jernkonstruktion med store vinduespartier og udfyldningsmurværk i røde teglsten

samt et krumt tag med et gennemgående ovenlys og en kortere og mere sammensat bygning, men med samme konstruktionsprincip.

Administrationsbygningerne ligger langs Ramsingsvej i et område, der er mere åbent og præget af store grønne arealer og parkeringspladser. Nærmest Vigerslev Allé ligger et smukt, sammensat bygningskompleks i 2- 8 etager, opført 1956 og tegnet af arkitekt Palle Suenson. Syd herfor ligger bl.a. et 11 etager højt hus, der er et af Valbys fikspunkter.

Offentlig og privat service

Området ligger centralt i Valby, på kanten af bydelscenteret i Valby bymidte med et stort udvalg af butikker og offentlig service.

Der er kort afstand til Valby Station og Ny Ellebjerg Station, ligesom en række buslinier tangerer området på Vigerslev Allé, Toftegårds Plads og Gammel Køge Landevej.

Endelig er der kort afstand til Valby Idrætspark og Valbyparken, som udgør et af de største grønne rekreative områder i København.

Den nordlige del af Gammel Køge Landevej med transformerstation, tankstation og supermarked, der er indrettet i en ombygget biograf. Hjørnet med supermarkedet ligger meget markant ud til Toftegårds Plads. Den nuværende sammenstykkede relativt lave bebyggelse yder ikke pladsen retfærdighed.



Planlægning

Kommuneplan 2001

I rammerne for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2001 er hele planområdet fastlagt til blandet erhverv - lettere industri-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv - opdelt i:

E1- område - F.L. Smidth's tidligere maskinfabrik og administrationsbygningerne langs Ramsingsvej m.m. - med en maksimal bebyggelsesprocent på 110, en maksimal bygningshøjde på 20 m, et friarealkrav på 15 procent af etagearealet og en parkeringsdækning af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m² etageareal.

E2*-område - ved Ringbanen – med en maksimal bebyggelsesprocent på 150, et friarealkrav på 10 procent af etagearealet og en parkeringsdækning af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m². Som en særlig bestemmelse er der åbnet mulighed for bebyggelse i maksimalt 9 etager og en maksimal bygningshøjde på 45 m.

En mindre del af planlægningsområdet ved Toftegårds Plads indgår i bydelscenteret Valby Bymidte.

Borgerrepræsentationen har d. 25. november 2004 vedtaget kommuneplantillæg nr. 26 om detailhandel. Kommuneplantillægget åbner bl.a. mulighed for at udvide butiksarealerne i bydelscenteret med 3.000 m² udover 15.000

m² muliggjort i Kommuneplan 2001. I bydelscentret må butiksarealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker ikke overstige henholdsvis 3.000 og 1.500 m².

Forslag til Kommuneplan 2005

I forslag til Kommuneplan 2005 fastlægges rækkefølgen for byudviklingen af de områder, der rummer et større omdannelsespotentiale. Rækkefølgen i planperiodens første del fra 2006 - 2011, indeholder bl.a. en omdannelse af de stationsnære arealer i Valby.

Planområdet ligger centralt i Valby omgivet af bolig- og erhvervsbebyggelse, tæt på Valby Station, den kommende ringbanestation med status som knudepunktsstation "Ny Ellebjerg Station" og den midlertidige anlagte station umiddelbart syd for området ved Gammel Køge Landevej.

Grundejerne, kommunen og Valby Lokaludvalg har igangsat en omdannelse af planområdet, hvis formål er at omdanne området til blandet boliger og serviceerhverv, og hvor områdets bymæssige karakter ønskes styrket. I overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2005 ønskes området omdannet til et attraktive bykvarter med en særlig identitet og kvaliteter, med en alsidig bolig- og erhvervsudnyttelse og med et mangfoldigt liv.

I forslag til rammer for lokalplanlægningen er der taget højde for den fremtidige byudvikling og omdannelse af de tidligere erhvervsarealer langs Gammel Køge Landevej. I rammedelen er der foreslået et C2*-område, som omfatter størstedelen af lokalplanområdet. Området foreslås anvendt til boliger og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 120 for området under ét, og der kan i byggefelter, som er udpeget i lokalplanen, tillades byggeri i op til 7 etager. For at sikre, at området får en blandet anvendelse og bliver attraktivt som boligområde, foreslås det, at boligandelen skal udgøre mindst 50 procent af etagearealet. Friarealet skal være i størrelsesordenen 50 procent af boligetagearealet og 20 procent af erhvervsetagearealet. Områder til boliger og serviceerhverv kan foruden boliger anvendes til admi-

Den nordlige del af Gammel Køge Landevej med de tidligere industribygninger fra perioden 1920- og 30'erne på venstre side af gaden og nyere og højere erhvervsbygninger, der bl.a. huser offentlig administration på højre side.



nistration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljø-mæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

En mindre del af området beliggende ud mod Ramsingsvej foreslås udlagt til serviceerhverv (S1-område).

I kommuneplantillægget er et delområde af bydelscentret i Valby ved Toftegårds Plads endvidere udvidet med et mindre areal langs Vigerslev Allé, og i den øvrige del af C2*-området er der fastlagt særlige detailhandelsbestemmelser, som åbner mulighed for at etablere 3.000 m² butiksareal.

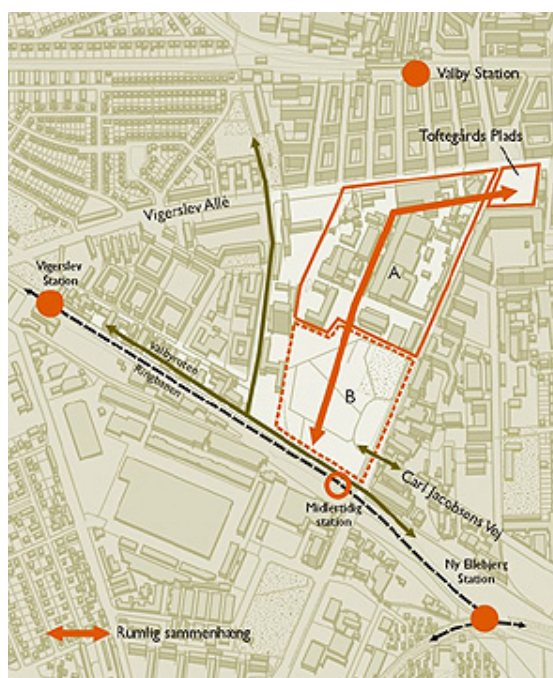
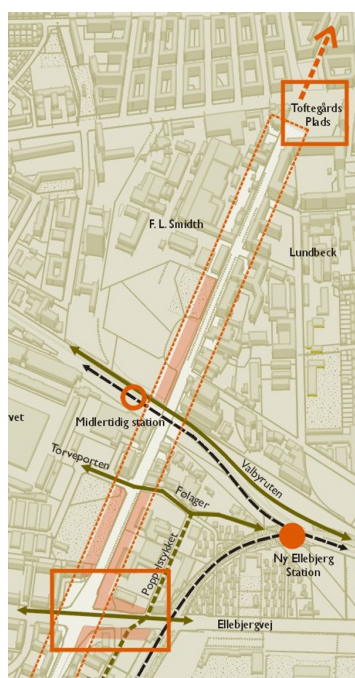
Forslag til kommuneplantillæg

Der er udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg for lokalplanområdet i overensstemmelse med forslaget til Kommuneplan 2005 som beskrevet ovenfor. Selve forslaget er optrykt side 40 og 41.

Forslag til Bydelsplan for Valby

Borgerrepræsentationen nedsatte den 6. december 2001 et lokaludvalg i Valby i perioden 1. januar 2002 til 31. december 2005. Lokaludvalget skulle i samarbejde med Økonomiudvalget udarbejde et forslag til bydelsplan for Valby, som en del af Kommuneplan 2005. Økonomiudvalget tiltrådte den 6. maj 2003 efter udtalelse fra Lokaludvalget og Udvalget for Demokrati - og Serviceudvikling, en arbejdsplan for tilvejebringelse af forslag til bydelsplan udarbejdet i samarbejde mellem Økonomiforvaltningen, Valby Lokaludvalg og Bygge- og Teknikforvaltningen. Arbejdsplanen har bl.a. fokus på dialog og

I planforslaget lægger man op til, at man understøtter en udvikling i og omkring bydelscentret, herunder Toftegårds Plads, F.L. Smidth-området og Gammel Køge Landevej, der kan være med til at skabe liv og bymæssige kvaliteter til gavn for hele bydelen. F.L.Smidths tidligere erhvervsarealer ønskes omdannet til et levende bolig- og erhvervsområde, hvor de gamle fabrikskhaler m.v. bevares og genanvendes til bl.a. kulturelle funktioner. Lokalt opfattes det, at planområdet rummer mange bymæssige potentialer, der kan være med til at understøtte en dynamisk udvikling for hele bydelen.





F.L. Smidths administrationsbygninger tegnet af arkitekt Palle Suenson.

lokale fysiske forhold. Projektet skal desuden pege på metoder til udvikling af samarbejdet mellem bydele og kommunen. Bydelsplanen skal således fokusere på områder, hvor investorer/det offentlige viser interesse for at indgå i nye projekter.

Udarbejdelse af en bydelsplan for Valby er foregået i et tværgående samarbejde mellem Valby Lokaludvalg, lokale interessenter, investorer og forvaltningerne i Københavns Kommune. Planforslaget er til politisk behandling som en del af forslag til Kommuneplan 2005 og vil blive udsendt i offentlig høring i sammenhæng med denne.

I planforslaget lægger man op til, at man understøtter en udvikling i og omkring bydelscenteret, herunder Toftegårds Plads, F.L. Smidth-området og Gammel Køge Landevej, der kan være med til at skabe liv og bymæssige kvaliteter til gavn for hele bydelen. F.L.Smidths tidligere erhvervsarealer ønskes omdannet til et levende bolig- og erhvervsområde, hvor de gamle fabrikkeshaller m.v. bevares og genanvendes til bl.a. kulturelle funktioner. Lokalt opfattes det, at planområdet rummer mange bymæssige potentialer, der kan være med til at understøtte en dynamisk udvikling for hele bydelen.

Forslag til bydelsplan støtter udviklingstiltag, der kan være med til at stimulere en positiv udvikling af Valby som en del af storbyen København. På F.L. Smidths tidligere erhvervsarealer og i området langs Gammel Køge Landevej ønskes der skabt muligheder for at etablere nye arbejdspladser og flere fælles mødesteder for bydelen. Ligeledes fremgår det, at man fortsat ønsker, at Valby har en alsidig befolkningssammensætning. Derfor vil man gerne støtte, at der etableres flere familieegnede boliger i bydelen. Valby har ligesom resten af København en overvægt af små boliger.

F.L. Smidth-området ønskes benyttet til boligbebyggelse af eksperimenterende karakter, med nye boligtyper og med mulighed for indpasning af små værksteder, cafeer, gallerier, fællesrum og lignende. Områdets karakter skal være bymæssig. De eksisterende industribygninger ønskes i videst muligt omfang bevaret, da de er med til at fastholde bydelens historie og skabe variation i bebyggelsen. Der opfordres til at tænke kreativt og anderledes ved udformning af nye byrum.

For F.L. Smidth-området fremhæves det endvidere, at man ønsker, at byrummene benyttes som mødesteder og indrettes med plads og rum til ophold, leg og bevægelse. Ligeledes ønsker man, at de offentlige pladser og byrum knyttes sammen med den øvrige bydel via et net af offentlige stier. Vigtige sammenbindingspunkter er: Ny Ellebjerg Station, det kommende Vandkulturhus i Valby Idrætspark, det centrale Valby og Vigerslev Station.

Gammel Køge Landevej og arealerne omkring vejen ønskes forbedret, så vejen som helhed får et sammenhængende og bymæssigt præg. Bebyggelse og arealer ud mod og omkring Gammel Køge Landevej ønskes udformet, så de får en udadvendt og samlende karakter.

Lokalplan nr. 184 "F.L. Smidth"

Den gældende lokalplan er udarbejdet for at muliggøre et større erhvervsbyggeri på den sydøstlige del af området – underområde I. Området er ube-



Fitnesscentret Equinox er indrettet i en nyligt ombygget industribygning, hvor de røde teglsten og rødmalede lodrette og vandrette jernbånd er bevaret. De nye store vinduespartier er indpasset i den oprindelige opdeling af facaden.



Den 200 m lange hal forudsættes bevaret. Arealet langs bygningens vestfacade anlægges som opholds- og legeområde med mulighed for udeservering og andre bymæssige funktioner.

Grundejernes oplæg til udbygning af området

bygget efter tidligere anvendelse til sportsplads, oplagring og kolonihaver. Intentionen med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af et monumentalt fritliggende bygningskompleks på 89.000 m² placeret tilbagetrukket fra Gammel Køge Landevej. Bygningskomplekset bestod af en række bygnings-elementer sammenbundet af glasoverdækkede gader, torve og centralrum. Der var lagt op til at skabe et symmetrisk og fast komponeret anlæg, der omgivet af grønne arealer primært skulle åbne sig mod Gammel Køge Landevej.

Område I er i lokalplanen fastlagt til serviceerhverv. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150. Bebyggelsen skal opføres fritliggende og må opføres i højst 6 etager, inklusive udnyttelig tagetage. Hvor arkitektoniske hensyn måtte begrunde det, kan bebyggelse tillades opført i op til 9 etager dog således, at det gennemsnitlige etageantal ikke overstiger 6. Bygningshøjden for bebyggelse i 6 etager må ikke overstige 30 m, og for bebyggelse i 9 etager ikke 45 m. Friarealet (ekskl. parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 20 procent af etagearealet. Friarealet skal ved beplantning gives en parkagtig karakter, og mindst halvdelen af det foreskrevne friareal skal være offentligt tilgængeligt. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal, og parkering skal overvejende finde sted i konstruktion.

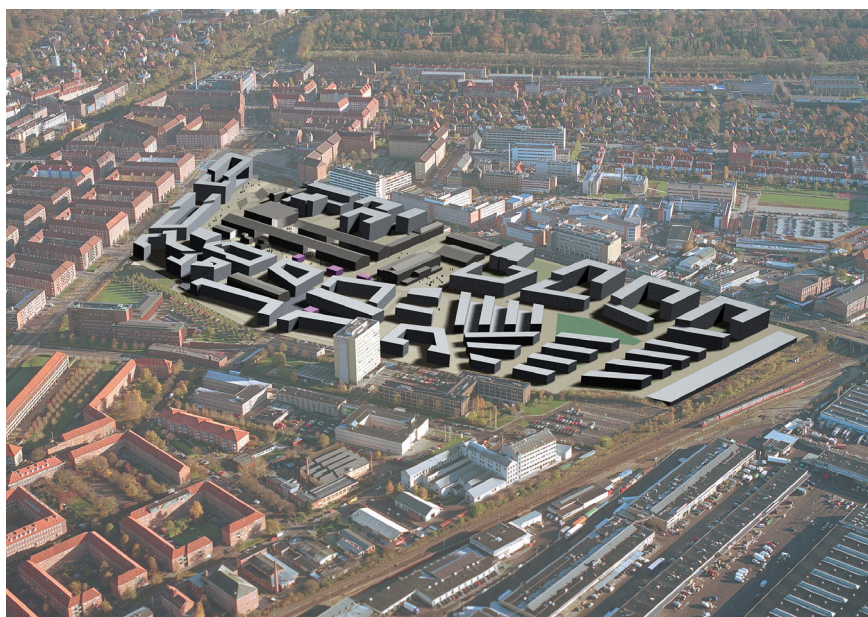
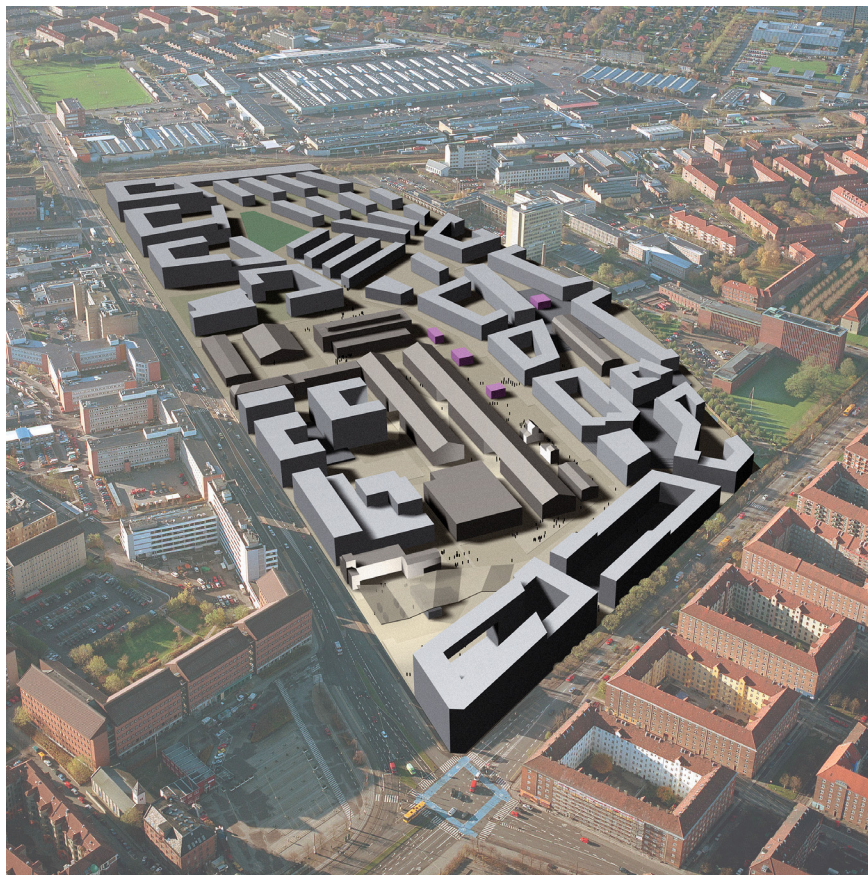
Område II, der udgør resten af lokalplanområdet, er fastlagt til blandet erhverv. Der er ikke fastlagt bebyggelsesregulerende bestemmelser for dette område, hvor væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

Grundejerne i det nordlige område, område II, gennemførte i efteråret 2004 en indbudt arkitektkonkurrence med henblik på at få tilvejebragt en masterplan for matr. nr. 472 – F. L. Smidths tidligere område for produktion af stålemner m.m. – samt tre tilliggende ejendomme i området ved Toftegårds Plads, hvis ejere var medudskrivere af konkurrencen.

Konkurrencen blev vundet af arkitektfirmaet Henning Larsens Tegnastue. I dommerbetænkningen er forslaget beskrevet som følger: Forslaget er bygget op om en bred offentlig "byfælled", der slynger sig gennem området – fra Toftegårds Plads i nord til en ny pladsdannelse i syd. "Byfælleden" går vest om den store hal og danner et C-formet byrum. Langs byrummets nordlige og vestlige grænser løber en bred struktur af byggefelter. Felterne, som indeholder boliger og butikker, falder i højde fra 7 etager ud mod Toftegårds Plads over 6 og 5 etager langs Vigerslev Allé til 4 og 3 etager i den del, der drejer ind og syd i området. I vest indflettes de eksisterende bygninger i byggefelterne, så der dannes en fortætning med mindre selvstændige torve og pladser. De eksisterende bygninger i midten og mod øst bliver "bufferzone" med erhverv og service og vil fungere som en slags "down town" for det nye byområde, hvor de nye indflyttere kan mødes med Valbys øvrige borgere omkring en række offentlige aktiviteter. Hermed udnyttes de eksisterende bygningers potentialer til at skabe dynamik og liv ud mod Gammel Køge

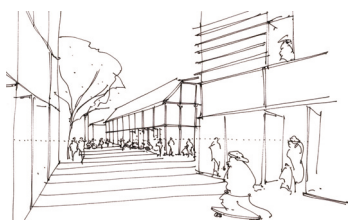
Landevej, hvor behovet er størst. Den anden hovedpointe i forslaget er den brede åbning mod Toftegårds Plads, hvorfra det vil være muligt at se ind over "byfællede", og som vil skabe sammenhæng på tværs af Gammel Køge Landevej.

CAD-illustrationer af lokalplanområdet indtegnet på luftfoto og set fra henholdsvis nord og vest med eksempel på bebyggelse i område I og II. Det interne hovedstrøg danner en C-formet bevægelse gennem det samlede område. Langs Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé forudsættes opført delvis sammenhængende bebyggelse med bygningshøjder på 12 - 27 m. Internt i området kan bebyggelse opføres i 2½ - 6½ etage. Bebyggelse i 2½ etage skal udformes som rækkehusse.

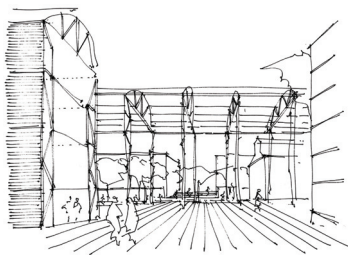




Illustrationsplan af bebyggelsen i område II. Et hierarki af gader og pladser er antydnet ved forskellige skraveringer.



Bydelsplads og eksisterende hal.



Eksempel på opdeling af haller.



Eksempel på, hvorledes byggefelterne kan bebygges således, at der opnås den ønskede mangfoldighed i byrum og bebyggelse.

Arkitekterne Arkitema og Kasper Danielsen har for grundejerne i område I udarbejdet forslag til fleksibel udnyttelse af dette område. Grundejerne ønsker bl.a. at afprøve, om der vil være efterspørgsel på nye rækkehuse i området, men ønsker at holde muligheden for at bebygge hele området med etagehuse åben. Grundejernes intention er primært at bygge relativt billige boliger. Grundejerne har revideret deres forslag til bebyggelsesplan i forhold til konkurrenceforslaget for område II således, at område I og II fremstår med en sammenhængende overordnet struktur.

Intentioner i lokalplanforslaget

Beliggenheden centralt i Valby, tæt på Valby Station og den kommende ringbane, skal udnyttes til at udbygge F.L. Smidth-området som et attraktivt bolig- og serviceerhvervsområde som en integreret del af Valby med bevaring og genbrug af industribygninger i samspil med nybyggeri af høj arkitektonisk kvalitet.

Der fastlægges en fordeling af boliger og erhverv ud fra bl.a. miljøhensyn og ønsker om at skabe liv i det indre af området. I område III langs Ramsingsvej opretholdes kontorbygninger til serviceerhverv, og for de 2 områder I og II mellem disse og Gammel Køge Landevej gælder, at mindst 50 pct., af etagearealet skal anvendes til boliger beregnet for hvert af områderne under ét. Krav til placering og udformning af bebyggelse, til anvendelse af stueetager og til udformning af vej- og pladsarealer skal understøtte ønsker om at udvikle Gammel Køge Landevej samt nedennævnte hovedstrøg til attraktive bymæssige og rekreative strøg.

Et C-formet hovedstrøg i form af et vej- og pladsforløb gennem området fra Toftegårds Plads i nord til Carl Jacobsens Vej i syd skal fungere som et særligt strukturerende element.

Mod Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej skal området markere sig med bygningsfronter i samspil med de brede gaderum og de eksisterende bebyggelser på modstående side af de to gader. På hjørnet af de to gader skal der opføres en bebyggelse, der i proportioner og arkitektur kvalificeret udnytter denne meget eksponerede placering og styrker attraktionsværdien af Toftegårds Plads.

Indadtil i område I og II skal bebyggelser, gade- og pladsrum samt park- og haverum medvirke til at skabe varierede, attraktive og oplevelsesrige byrum.

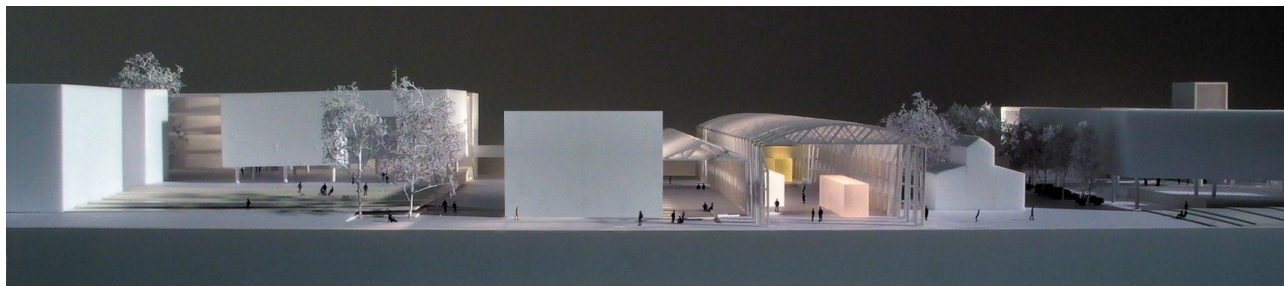


Illustration fra konkurrencen om udformning af område II. Billedet viser et tværsnit gennem området set fra nord. Mod Gammel Køge Landevej foreslås erhvervsbebyggelse omkring en lokal plads, i midten er den store bevaringsværdige hal vist med indbyggede „pavilloner“, og vest for hallen ses hovedstrøget.

Ved fastlæggelse af byggefelter, som bebyggelsen skal placeres inden for efter nærmere bestemmelser, sikres det, at gennemgående byrum får kantede forløb med skiftende udsyn, at pladsrum får en præcis afgrænsning, og at øvrige gaderum får en kort udstrækning.

Bevaringsværdige tidligere industribygninger sikres genanvendt til nye formål, så de kan berige området med deres karakteristiske, arkitektoniske fremtræden samt deres kulturhistoriske betydning. Ved retningslinier for ombygning og renovering af disse og øvrige eksisterende bygninger, der forventes bevaret, skal bygningernes arkitektoniske kvaliteter sikres.

Krav til bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre, at nybyggeri får et nutidigt arkitektonisk udtryk med relationer til det omgivende Valby.

Der fastlægges et system af trafikdæmpede gader og pladser samt stiforbindelser, der skal skabe sammenhæng med omgivelserne, herunder særlig Det centrale Valby, Valby Station, Ny Ellebjerg Station og Høfdingsvej.

Mindst 1/3 af den samlede parkeringsdækning i område I og II skal etableres i konstruktion.

Krav til friarealer, veje, stier, pladser, beplantning samt inventar i byrummene skal medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet.

Ved prioritering af hensynet til bløde trafikanter, ved udnyttelse af stationsnærheden, ved bevarelse af bygninger, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer samt muligheden for etablering af miljømæssige servicefunktioner tilstræbes et område opbygget efter miljøjrigte principper,



Illustrationsplan af mulig udformning af bebyggelsen i område I.



Facade og plads ud til Gammel Køge Landevej.



Rækkehuse omkring grøn plads.



Lokalgade

hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed og et bykologisk perspektiv, og hvor økologiske tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by.

Byarkitektonisk vurdering

Det vurderes som en byarkitektonisk kvalitet, at bygningsfronterne langs Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé samt mod Toftegårds Plads styrkes. Et andet væsentligt element i planen er fastlæggelse af bevaringsværdig bebyggelse i form dels af tidligere industribygninger, der genbruges til nye formål, dels F.L. Smidths arkitektonisk særdeles vellykkede hovedsæde på hjørnet af Ramsingsvej og Vigerslev Allé. Hermed sikres såvel byarkitektoniske som kulturhistoriske spor, der i samspil med bebyggelsesplanen udarbejdet på grundlag af Henning Larsens vinderforslag i arkitektkonkurrencen, har til formål at tilføre Valby et nyt bykvarter af høj kvalitet.

Særlige forventninger er der til de byrum, der skabes i det indre af området, hvor relativt lange lige forløb dikteret af eksisterende bygninger kombineres med kurvede og vinklede gader og pladser.

Påvirkning af miljøet

Områdets centrale placering i Valby giver mulighed for at udnytte den allerede udbyggede infrastruktur og den mangfoldighed af tilbud, der findes i nærområdet.

Med en blanding af boliger og erhverv og på baggrund af lokalplanforslagets bestemmelser om placering heraf samt bestemmelser om ny bebyggelses udformning og bevaring af eksisterende bygninger mv. vil der blive skabt et attraktivt blandet byområde.

Trafik

Den samlede trafikforøgelse til området skønnes ved fuld udbygning at være af størrelsesordenen 2.500 - 3.000 bilture i døgnet. Der kører i dag ca.

25.000 biler i døgnet på Gammel Køge Landevej og ca. 17.000 biler på Vigerslev Allé.

De største tilkørselsveje vil blive mod Gammel Køge Landevej over for Carl Jacobsens Vej, Gerdasgade og Otillivevej, samt mod Vigerslev Allé i den vestlige del af det nye byområde. Det vil senere blive vurderet hvilke af disse tilkørsler, der skal lysreguleres. Derudover vil der blive etableret et antal mindre tilkørsler.

Området er velforsynet med kollektiv trafikbetjening. Valby Station ligger ca. 200 meter fra lokalplanområdets nordlige afgrænsning, mens Ny Ellebjerg station midlertidigt er placeret i områdets sydøstlige hjørne. I sin endelige udformning vil Ny Ellebjerg Station ligge ca. 300 meter fra det sydøstlige hjørne og blive betjent af tog på Ringbanen og Køge Bugt banen, samt eventuelt regionaltoget mellem Roskilde og Kastrup Lufthavn, hvorfra der er forbindelse til Sverige. Endelig ligger busknodepunktet Toftegårds Plads i områdets nordøstlige hjørne. Buslinie 6A kører langs lokalplanområdets nordlige grænse. Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé, der er klassificeret fordelingsgader, har et trafikstøjniveau på henholdsvis ca. 69 dB(A) og ca. 67 dB(A).

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for et tilfredsstillende støjniveau ved nye boligbebyggelser er 55 dB(A). I særlige situationer, hvor dette ikke er muligt, må det som minimum sikres, at støjniveauet på en af facaderne højst er 55 dB(A). Reducering af støjniveauet til 65 dB(A) på den støjbelastede facade kan ifølge Miljøkontrollen opnås ved at trække bebyggelsen henholdsvis 30 – 35 m og ca. 10 m tilbage fra vejlinierne. Alternativt finder Miljøkontrollen, at man måske for Vigerslev Allé kan tænke sig bebyggelsen opført som randbebyggelse med glasinddækkede altangange som adgang til boligerne og for Gammel Køge Landevej desuden, at den tunge trafik reduceres, at hastigheden sættes ned, og at vejen anlægges med støjreducerende asfalt.

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 1, 1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" må støjniveauet fra jernbaner ved boligbebyggelse, daginstitutioner og

opholdsarealer ikke overstige 60 dB(A). For at overholde dette støjniveau og i øvrigt undgå vibrationsgener, er det nødvendigt at placere boligbebyggelse mindst 50 m fra nærmeste spormidte og etablere en eller anden form for støjafskærmning.

Virksomheder

Miljøkontrollen vurderer, at der er virksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet, hvis produktion kan give miljømæssige gener for eventuelle boliger og institutioner i lokalplanområdet. På Gammel Køge Landevej 22 (inden for lokalplanområdet) ligger et kedelanlæg, der bliver nedlagt, så snart det er muligt at overgå til fjernvarme. Her ligger også Clausen-Proff-Screens ApS, som er et maskinværksted. Vejledende afstandskrav er 20 meter til forureningsfølsomt område. Så vidt Miljøkontrollen er oplyst, bruges bygningen primært til lager, og den vurderes ikke at have miljømæssig betydning for udnyttelse af området til boliger og erhverv. Afstanden på 20 meter til boliger og anden forureningsfølsom anvendelse bør overholdes, såfremt virksomheden fortsætter sine aktiviteter på adressen.

I området øst for Gammel Køge Landevej ligger H. Lundbeck A/S, der er en medicinalvirksomhed. Virksomheden har ingen egentlig produktion, men bruges til udvikling og forsøg. Der er emissioner af en række stoffer (organiske opløsningsmidler), for hvilke der er stillet vilkår i virksomhedens miljøgodkendelse fra 1997. Vilkårene består blandt andet i, at der er fastsat grænser for emissioner, mængder og typer af kemikalier, der må bruges, og der er fastlagt en risikoafstand på 40 m i forhold til visse aktiviteter. Vilkårene har hidtil sigtet på bebyggelsen omkring Kløverbladsgade. Virksomheden er pt. i gang med en kortlægning, som vil give baggrundsmateriale til en konkret vurdering af påvirkningen omkring de nye planlagte boligområder. Før denne kortlægning er færdig kan der ikke gives en præcis vurdering af, hvad virksomheden vil betyde for eventuelle nye boliger i området.

På Carl Jacobsens Vej 29-37 ligger Ecolab A/S, som er en fremstillingsvirksomhed for rengøringsmidler. Virksomheden er miljøgodkendt i 1992. Afstandskravet er fastsat til 50 meter. Virksomhedens støjvilkår på op til 60 dB(A) er givet på et tidspunkt, hvor området var industriområde. Dette støjvilkår vil skulle skærpes, hvis der etableres boliger overfor Ecolab. Det er muligt at skærpe støjvilkårene, idet virksomhedens miljøgodkendelser alle er over 8 år.

Jordforurening

Indenfor lokalplanområdet "F.L. Smidth II" er matr.nr. 472 Valby, København, hvor der har ligget en større maskinfabrik, samt matr.nr. 1954 ibid., hvor der har været servicestation med værksted, kortlagt på vidensniveau 2 i henhold til § 5 i Jordforureningsloven.

På matr.nr. 472 ibid. er der ved forureningsundersøgelser udført i 2001 påvist jordforurening med tungmetaller, PAH-forbindelser (tjærestoffer), oliekomponenter samt chlorerede opløsningsmidler. I grundvandet er der konstateret forurening med chlorerede opløsningsmidler.

På matr.nr. 1954 ibid. blev der i 1991 påvist kraftig forurening med oliepro-

dukter i jord og grundvand. I 1992 blev der igangsat afværgeforanstaltninger, omfattende oppumpning og rensning af grundvandet samt jordventilering. I forbindelse med monitorering er der i løbet af år 2000 udtaget et sæt luft- og vandprøver, imens afværgeanlægget har været i drift. Prøverne påviser, at der fortsat er restforurening på arealet.

Kortlægningen er en konstatering fra Miljøkontrollens side af, at der er en forurening på arealet, som kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Kortlægningen indebærer ifølge lovens § 8, stk. 1, at ejer, eller en bruger af arealet, skal ansøge Miljøkontrollen om tilladelse til at ændre anvendelsen af arealet til følsomme formål, såsom boliger, børneinstitutioner, offentlige legepladser og rekreative områder.

Hvis arealet viser sig at være forurennet, stilles der krav om, at den øverste ½ meter på fremtidige ubefæstede arealer skal bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Denne øverste ½ m skal adskilles fra forurennet jord med signalnet.

Hvis der skal udføres gravearbejde og flyttes jord på eller fra ejendommen, skal der tages hensyn til, at jorden er eller kan være forurennet. Skal der flyttes jord væk fra et kortlagte areal, gælder det ifølge lovens § 50, stk. 2, at jordflytningen skal anmeldes til Miljøkontrollen.

Miljøkontrollen har udgivet en trykt vejledning: "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune 2003", som kan rekvireres hos Miljøkontrollen eller hentes på internettet.

Skal jorden blot placeres et andet sted på det kortlagte areal, skal det ikke anmeldes, men det kan være nødvendigt at indhente en tilladelse fra Miljøkontrollen, typisk hvis jorden ønskes anbragt et sted, der er mindre forurennet end den jord, der udlægges. I givet fald bør Miljøkontrollen kontaktes for at få afklaret, om en omplacering kræver tilladelse.

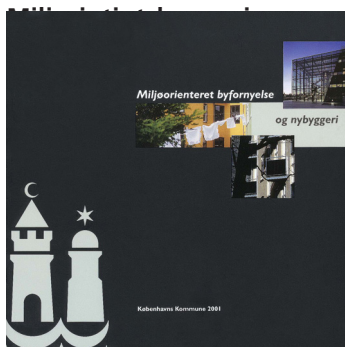
Skal de kortlagte arealer fortsat anvendes til erhverv, skal der ikke indhentes tilladelse efter jordforureningsloven, da arealerne ikke ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser eller i et indvindingsopland for et alment vandforsyningsanlæg. Dette følger af jordforureningslovens § 8, stk. 1 og 2, jf. § 6.

Miljøkontrollen kan dermed ikke stille vilkår om sundhedsmæssige foranstaltninger, men anbefaler, at ubefæstede friarealer etableres med minimum 50 cm rene materialer øverst. Til adskillelse af udlagte rene materialer og den underliggende jord anbefales det, at der udlægges signalnet.

Nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser, hvor nedsivning ikke umiddelbart tillades. Men det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb (jf. Grundvandsplan 2000 for København Kommune). Derfor anbefaler Miljøkontrollen generelt, at denne ressource udnyttes, for eksempel til nedsivning, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål.

Miljøkontrollen kan efter vurdering af et konkret projekt give en tilladelse til nedsivning af uforurennet regnvand til uforurennet undergrund (Jf. Spildevandsplan 2000).



Pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“, kan bestilles på Internettet eller rekvireres hos Miljøkontrollen eller Plan & Arkitektur.

Fjernvarme

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes „miljørigtigt“ i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har den 1. marts 2001 tiltrådt revideret udgave af retningslinierne i pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“. Baggrunden for pjecen er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med befolkningen. Pjecen berører emnerne miljørigtig projektering, vand, varme, el/gas, affald, materialer og grønne områder. Indenfor hvert emne opstilles en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Minimumskravene i pjecen skal følges i forbindelse med byfornyelse, støttet nybyggeri samt kommunalt byggeri. Private opfordres til at hente ideer herfra.

Pjecen oplyser i øvrigt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

Hele Københavns Kommune er i 1993 fastlagt som fjernvarmeområde i henhold til lov om varmforsyning. Borgerrepræsentationen har samtidig vedtaget, at der er tilslutningspligt til fjernvarme for nybyggeri og for bygninger, der får installeret nyt centralvarmeanlæg. Større ejendomme med varmekapacitet på over 0,25 MW må kun aftage fjernvarme, og eventuel dispensation fra dette krav skal gives af Energistyrelsen. Mindre ejendomme er ikke forpligtet til at aftage fjernvarme, men skal som minimum betale en fast årlig afgift.

Lokalplanområdet og Gammel Køge Landevej set fra broen over jernbaneterrænet. Støj fra togene indebærer, at der skal etableres en form for støjskærm ind mod lokalplanområdet. Den midlertidige



Indkørsel til F.L. Smidth Vej fra Gammel Køge Landevej. De eksisterende bygninger på begge sider af vejen bevares.



Størstedelen af bebyggelsen på nordsiden af F.L. Smidth Vej fastlægges som bevaringsværdig.



Den ombyggede tidligere industribygning på F.L. Smidth Vej huser i dag rejsebureauet TQ3.



I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af østskellet af ejendommen matr.nr. 460 Valby, København, Ramsingsvej, Vigerslev Allé, Gammel Køge Landevej og jernbanens terræn:

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for udvikling af F.L. Smidth-området til et attraktivt bolig- og serviceerhvervsområde, som en integreret del af Valby med bevaring og genbrug af industribygninger i samspil med nybyggeri af høj arkitektonisk kvalitet.

Som led i udbygningen af området skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Der fastlægges en fordeling af boliger og erhverv ud fra bl.a. miljøhensyn og ønsker om at skabe liv i det indre af området. I område III langs Ramsingsvej opretholdes kontorbygninger til serviceerhverv, og for de 2 områder I og II mellem disse og Gammel Køge Landevej gælder, at mindst 50 pct., af etagearealet skal anvendes til boliger beregnet for hvert af områderne under ét.
- Krav til placering og udformning af bebyggelse, til anvendelse af stueetager og til udformning af vej- og pladsarealer skal understøtte ønsker om at udvikle Gammel Køge Landevej samt nedennævnte hovedstrøg til attraktive bymæssige og rekreative strøg.
- Et C-formet hovedstrøg i form af et vej- og pladsforløb gennem området fra Toftegårds Plads i nord til Carl Jacobsens Vej i syd skal fungere som et særligt strukturerende element.
- Mod Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej skal området markere sig med bygningsfronter i samspil med de brede gaderum og de eksisterende bebyggelser på modstående side af de to gader. På hjørnet af de to gader skal der opføres en bebyggelse, der i proportioner og arkitektur kvalificeret udnytter denne meget eksponerede placering og styrker attraktionsværdien af Toftegårds Plads.
- Indadtil i område I og II skal bebyggelser, gade- og pladsrum samt park- og haverum medvirke til at skabe varierede, attraktive og oplevelsesrige byrum. Ved fastlæggelse af byggefeltet, som bebyggelsen skal placeres inden for efter nærmere bestemmelser, sikres det, at gennemgående byrum får kantede forløb med skiftende udsyn, at pladsrum får en præcis afgrænsning, og at øvrige gaderum får en kort udstrækning.
- Bevaringsværdige tidligere industribygninger sikres genanvendt til nye formål, så de kan berige området med deres karakteristiske, arkitektoniske fremtræden samt deres kulturhistoriske betydning. Ved retningslinier for ombygning og renovering af disse og øvrige eksisterende bygninger, der forventes bevaret, skal bygningernes arkitektoniske kvaliteter sikres.
- Krav til bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre, at nybyggeri får et nutidigt arkitektonisk udtryk med relationer til det omgivende Valby.

§ 1. Formål

- Der fastlægges et system af trafikdæmpede gader og pladser samt stiforbindelser, der skal skabe sammenhæng med omgivelserne, herunder særlig det centrale Valby, Valby Station, Ny Ellebjerg Station og Høffdingsvej.
- Mindst 1/3 af den samlede parkeringsdækning i område I og II skal etableres i konstruktion.
- Krav til friarealer, veje, stier, pladser, beplantning samt inventar i byrummene skal medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet
- Ved prioritering af hensynet til bløde trafikanter, ved udnyttelse af stationsnærheden, ved bevaring af bygninger, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer samt muligheden for etablering af miljømæssige servicefunktioner tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed og et bykologisk perspektiv, og hvor økologiske tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by.

§ 2. Område

- Stk. 1.** Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 472, 501,1836, 1879, 1951, 1954, 2055, 2138, 2139, 2140 og 2141 Valby, København, og alle parceller, der efter den 1. januar 2005 udstykkes i området.
- Stk. 2.** Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II og III som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

- Stk. 1.** For område I og II gælder:
- a) Områderne fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelig med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

- b) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).
- c) Inden for hvert af områderne skal boligandelen udgøre mindst 50 pct. af det samlede etageareal.

d) Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen skal ske efter følgende retningslinier, jf. tegning nr. 2:

En zone med en dybde på 18 – 50 m langs hovedparten af Gammel Køge Landevej fastlægges til serviceerhverv. Byggefelter i den østlige del af områderne fastlægges til boliger. Langs jernbanens terræn fastlægges et byggefelt til parkeringsanlæg/støjskærm. Den resterende del af byggefelter/bebyggelse kan både anvendes til boliger og serviceerhverv.

Børneinstitutioner kan placeres frit i områderne, dog ikke i bebyggelse ud til Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé.

Langs de med fed streg markerede strækninger mod Gammel Køge Landevej og del af hovedstrøget fastlægges stueetagen til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, pengeinstitutter og lignende, til fritidsprægede og kulturelle funktioner og til sådanne udadvendte virksomheds- og institutionsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, kantine og lignende, der vurderes at medvirke til at skabe et varieret og levende miljø i området.

Det samme gælder mindst 50 pct. af stueetagen på hver side af hovedstrøget markeret med stiplet linie, og - hvis de overliggende etager anvendes til erhverv - hele stueetagen i de med priklinie markerede strækninger mod Gammel Køge Landevej.

Bestemmelserne om publikumsorienterede serviceerhverv mv. gælder i en dybde af 6 m målt fra den markerede facade.

e) Etageboliger skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 85 m², og ingen bolig må være mindre end 75 m². Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. Rækkehuse skal have en størrelse på mindst 100 m². Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne.

f) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bygninger.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, værksteder, beboerhotel og lignende.

g) Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv eller institutioner placeres over etager med boliger.

h) Det samlede bruttoetageareal til butikformål i område I og II må ikke overstige 6.000 m². Der må indrettes 3.000 m² på hjørnet af Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej, hvor stueetagen er fastlagt til publikumsorienterede serviceerhverv. De øvrige 3.000 m² må alene indrettes i stueetagen i bebyggelse langs Gammel Køge Landevej samt langs hovedstrøget på de i henhold til pkt. d markerede strækninger, heraf højst 500 m² i område I.

§ 3. Anvendelse

På hjørnet af Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej kan der etableres en dagligvarebutik med op til 3.000 m² bruttoetageareal. Bruttoetagearealet af hver af de øvrige butikker må ikke overstige 500 m².

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 f indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål.

Stk. 2.

For område III gælder:

a) Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Indtil 10 pct. af etagearealet kan anvendes til helårsboliger. For boliger gælder bestemmelserne i stk. 1, pkt. e, f og g.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

b) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Kommentar

Området fastlægges til serviceerhverv mv. i overensstemmelse med den aktuelle anvendelse til administration for F.L. Smidth. Virksomheden har ikke aktuelle planer for udnyttelse af den resterende byggeret på ca. 17.000 m², hvorfor der ikke med nærværende lokalplanforslag formuleres detaljerede bestemmelser for området, jf. § 5, stk. 2, pkt. c.

§ 4. Vej- og stiforhold

Stk. 1.

Mod Ramsingsvej og Vigerslev Allé opretholdes de eksisterende vejlinier.

Stk. 2.

Mod Gammel Køge Landevej opretholdes den på tegning nr. 1 viste byggelinie/vejudlægslinie med henblik på vejens udvidelse til 32 m's bredde.

Stk. 3.

De på tegning nr. 1 med mørk tone viste vejanlæg/vejudlæg til betjening af ejendommene matr.nr. 2138, 2139, 2140 og 2141 ibid. henholdsvis til udvidelse af Vigerslev Allé ved hjørnet af Ramsingsvej kan nedlægges/ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 4.

Den interne trafikbetjening af område I og II skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af adgangsveje, lokalgader, opholds- og legeområder samt gågader og stier i princippet placeret som vist på tegning nr. 3 og i princippet udformet som vist på tegning nr. 6 og 7.

Herudover kan der, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom, udlægges og anlægges yderligere veje, der skal have status af op-

holds- og legeområder eller stier.

Veje betegnet adgangsveje fastlægges i en bredde af 20 m med langsgående parkering vekslende med træer i rabat samt fortov i begge sider.

Veje betegnet lokalgader fastlægges i en bredde af 20 m med vinkelret parkering vekslende med træer i rabat, alternativt forhaver, samt cykelsti og fortov i begge sider.

Veje betegnet opholds- og legeområder fastlægges normalt i en bredde af mindst 16 m og indrettes med belægningszoner i ét niveau og med placering af parkeringszoner, beplantning, belysning og andet inventar således, at biltrafikken dæmpes. I opholds- og legeområder, der er smallere end 16 m, kan der ikke etableres parkering. Opholds- og legeområderne mrk. A, B og C skal udformes som pladser i princippet med en udstrækning som vist på tegning nr. 3.

Arealet mrk. A skal anlægges som et urbant byrum med mulighed for rekreative aktiviteter, udeservering, udstillinger, optræden mv. Arealet skal forsynes med træbeplantning. Arealer, der er eller bliver bebygget, jf. § 5, stk. 1, pkt. g, har ikke status som privat fællesvej. Der må højst etableres 140 p-pladser.

Arealet mrk. B skal anlægges som et urbant byrum med mulighed for rekreative aktiviteter, udeservering mv. Der må højst etableres 40 p-pladser, der skal kombineres med træbeplantning.

Arealet mrk. C skal på den centrale del anlægges med græs, træbeplantning og legearealer.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Den nord-sydgående hovedsti indgår i adgangs- og lokalveje som ensrettet cykelsti og i opholds- og legeområder som del af kørselsarealet, jf. tegning nr. 3. Den øst-vestgående hovedsti indgår i adgangsvejen/lokalgaden og eventuelt supplerende i opholds- og legeområdet afmærket særskilt i en bredde af 4 m, jf. tegningen. Stien forlænges gennem område III i en bredde af mindst 4 m til Ramsingsvej/Høffdingsvej. Såfremt der etableres en sti langs banen på dennes areal, skal der etableres adgang hertil i princippet som vist på tegningen.

Fra Vigerslev Allé kan der etableres 2 overkørsler til parkeringsanlæg i princippet som angivet på tegning nr. 3.

Kommentar

Den øst-vestgående hovedsti indgår i den grønne cykelrute, Valbyruten, der følger ringbanens tracé gennem Valby. Der er ikke taget stilling til Valbyrutens eksakte linieføring øst og vest for lokalplanområdet.

Den nord-sydgående hovedsti skal styrke sammenhængen mellem det nordlige og sydlige Valby og udgøre et attraktivt alternativ til Gammel Køge Landevej for bløde trafikanter.

Stk. 5.

Veje og stier skal forsynes med træbeplantning, bl.a. til markering af p-arealer og legearealer.

For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til

bedets størrelse 10 m². For træer i lukkede befæstelser skal der minimum være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen.

Stk. 6.

De i stk. 1 – 5 fastlagte anlæg skal udformes med høj landskabsarkitektonisk kvalitet og skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen. Herunder skal arealerne indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge og overgange mellem de interne byrum. Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt på vej-, plads- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn medvirker til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.

Anlæggene skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel, og at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn kan rumme varierende funktioner, der kan tilfredsstille beboeres og bruges forskelligartede behov.

5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

For område I og II gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 120 beregnet for hvert område under ét.
- b) Den på tegning nr. 4 og 5 viste bevaringsværdige bebyggelse fastlægges som bebyggelsesplan og må kun nedrives efter Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse.
- c) Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 4 viste principielle byggefelter og skal i princippet opføres med facade i byggefelternes afgrænsninger i overensstemmelse med de på tegningen angivne markeringer som henholdsvis:
 - Sluttet bebyggelse.
 - Bebyggelse i mindst 75 procent af byggefeltets udstrækning.
 - Bebyggelse i mindst 40 procent af længden af byggefeltets udstrækning.
 - Bebyggelse med facade til begge sider af hjørnet.
- d) Husdybden må for boligbebyggelse i etagehuse ikke overstige 13 m og for det enkelte hus ikke 12 m i gennemsnit. For rækkehuse må husdybden ikke overstige 10 m og for erhvervsbebyggelse ikke overstige 17 m. Ved atriumbebyggelse og lignende kan husdybden øges. Punkthuse kan opføres med en dybde på indtil 18 m og med et bebygget areal på indtil 260 m².
- e) For bebyggelsen gælder de på tegning nr. 4 angivne etageantal på 5 - 7 etager, 2½ - 6½ etager og 2½ - 5½ etage. Det maksimale etageantal er inklusive udnyttelig tagetage, bortset fra tagterrasser og tekniske opbygninger og lignende. Bebyggelse i 2½ etage skal udformes som rækkehuse.

For de markerede randzoner gælder, at bebyggelsen skal opføres med en gesimshøjde på henholdsvis 16 – 27 m, 16 – 20 m og 12 – 20 m.

5. Bebyggelsens omfang og placering

For bebyggelse i 5 - 7 etager skal gesimshøjden være 16 – 27 m, for bebyggelse i 2½ - 6½ etage må gesimshøjden ikke overstige 20 m, og for bebyggelse i 2½ - 5½ etage må gesimshøjden ikke overstige 17 m.

Tagetager må opføres i en højde af indtil 3 m over de maksimale gesimshøjder, rækkehuse dog indtil 5 m. Tagetager kan udformes traditionelt eller som penthouseetage med en tilbagerykning på ikke under 1 m. Højden af en eventuel trempel må ikke overstige 1 m.

I stueetager med publikumsorienterede og andre udadvendte funktioner, jf. § 3, stk. 1, pkt. d, skal stueetagen have en højde på 3,5 - 4 m og skal i princippet udføres med stueetagen og det omgivende niveau i samme kote.

- f) Bebyggelsens højde må ikke overstige henholdsvis 0,8 x afstanden til anden boligbebyggelse inden for det samlede område, dog 4/3 x afstanden, såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle, og ikke 4/3 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse inden for området. Bestemmelserne kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold.
- g) Ud over den i pkt. a – f principielt fastlagte bebyggelse kan der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg.
- h) Bygge- og Teknikforvaltningen kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra byggefelter, bebyggelsesplan, etageantal, gesimshøjder og husdybder fastsat i pkt. a – f.
- i) Den fastlagte bebyggelse må påregnes opført i etaper. Bebyggelsen skal udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.

Stk. 2.

For område III gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for området under ét.
- b) Den på tegning nr. 4 og 5 viste bevaringsværdige bebyggelse må kun nedrives efter Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse.
- c) Væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og give de enkelte bebyggelser et velargumenteret fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

Ændringer af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer og øvrige ydre fremtræden efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn respektere bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilla-

delse.

Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, natursten, træ, metal, beton og glas. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne.

- Stk. 2.** I vinduer må kun anvendes planglas, som kun må fremtræde med klart glas uden spejlende virkning.
- Stk. 3.** Stueetager, der indrettes med publikumsorienterede serviceerhverv og lignende, jf. § 3, stk. 1, pkt. d, skal udføres overvejende i transparent glas således, at der opnås visuel kontakt udefra til funktionerne i stueetagen. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.
- Stk. 4.** Skiltning, reklamering, lysinstallationer, og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.
- Stk. 5.** Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag kræver Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- Stk. 6.** Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.
Placering og udformning af antenner, herunder paraboler, der ikke må placeres mod gadesiden, skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Placering og udformning af antenner skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.
- Stk. 7.** For område I og II gælder:
- a) Ny bebyggelse skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn udformes i et nutidigt formsprog og fremtræde med en høj arkitektonisk standard. I den enkelte bygning/bebyggelse skal facader og gavle afspejle et tydeligt arkitektonisk hovedgreb.
Facader skal udformes således, at de markerede hjørner/randzoner understreges og samtidig således, at facaderne gives markante varierede arkitektoniske udtryk dannet ved eksempelvis udsparinger, karnapper, terrasser, balkoner og altaner.

Den med stjerne på hjørnet af Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej særligt markerede bebyggelse skal i udformning og materialekarakter udnytte og understrege den markante placering.

Bygningsoverflader i blank mur skal fremstå karakterfuld og have stor stoflighed i teglstenen samt fuger i neutral farve.

- b) Bygningsoverflader skal overvejende fremstå i farvenuancer inden for jordfarve- eller gråtoneskalaen.
- c) Fritstående gavle skal behandles som facader med vinduesåbninger, altanpartier, karnapper og lignende.
- d) Boliger i etagehuse skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Altaner i facader mod Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé skal glasinddækkes og fremtræde som integrerede dele af facaden, eventuelt som et altan/karnapmotiv.
- e) Tage skal udformes flade eller med taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk. Rækkehuse i 2½ etage skal udformes med sadeltag med en hældning på ca. 45 grader. Tagudformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.
- f) I randbebyggelse mod Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé skal opgange i boliger have adgang fra begge facader.

Stk. 8.

For bevaringsværdig bebyggelse i område II gælder :

- a) Enhver ombygning, ændring eller istandsættelse skal udføres i overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige fremtræden, udtryk og detaljering og må kun ske efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse. Ændring af facader skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i det samlede arkitektoniske udtryk og i forhold til lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Arkitektoniske detaljer, såsom vinduer og døre, indfatninger, gesimser og lignende, skal udformes under hensyntagen til facadens udtryk.

For bygningen mrk. 1 på tegning nr. 4 og 5 gælder, at den kan opdeles i indtil tre mindre bygninger efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

For bygningerne mrk. 2, 3 og 4 på tegning nr. 4 og 5 gælder, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse kan tilføres 1 - 2 ekstra etager.

- b) Facader i blank mur må ikke overfladebehandles.
- c) Farver skal tage udgangspunkt i traditionen for den pågældende bygnings stilart.
- d) Tagrender og nedløb mv. skal udføres i zink, stål eller lignende.

Stk. 9.

For bevaringsværdig bebyggelse i område III gælder:

- a) Enhver ombygning, ændring eller istandsættelse skal udføres i overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige fremtræden, udtryk og detaljering og må kun ske efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse. Ændring af facader skal udføres således, at der tilvejebringes en god hel-

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

hedsvirkning i det samlede arkitektoniske udtryk og i forhold til lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Arkitektoniske detaljer, såsom vinduer og døre, indfatninger, gesimser og lignende, skal udformes under hensyntagen til facadens udtryk.

- b) Facader i blank mur må ikke overfladebehandles.
- c) Farver skal tage udgangspunkt i traditionen for den pågældende bygnings stilart.
- d) Tagrender og nedløb mv. skal udføres i kobber, zink, stål eller lignende.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område I og II være af størrelsesordenen 50 pct. af boligetagearealet, 20 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge. I område III skal friarealet være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet, 15 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge.

Friarealet skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

Friareal til daginstitutioner skal etableres i direkte tilknytning til institutionen. Der skal anlægges private haver til rækkehuse.

Friarealet regnes for hvert underområde under ét, inklusive den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, herunder veje udformet som gågader/pladser (eksklusive kørsels- og parkeringsarealer) samt halvdelen af øvrige veje fastlagt som opholds- og legeområder.

Friarealer indrettet inden for de angivne byggefelter skal udformes med høj landskabsarkitektonisk kvalitet og skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen. Herunder skal arealerne indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge og overgange mellem de interne byrum, og belægnings, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn medvirker til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.

Anlæggene skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel og således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn kan rumme varierende funktioner, der kan tilfredsstille beboeres og brugeres forskellige behov.

Kommentar

For at forhindre jordkomprimering bør arealer, der efterfølgende skal anlægges med græs og beplantning, i nedrivnings- og anlægsperioder beskyttes mod trafik og oplagring.

Stk. 2.

De på tegning nr. 4 viste værdifulde træer skal indgå i områdets beplantning og må ikke beskæres eller fjernes uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse. Udgravning inden for træernes drypzone må ikke ske uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse. I område III skal de landskabelige hovedtræk

§ 7. Ubebyggede arealer

med parkanlægget og allébeplantningen langs adgangsvejen bibeholdes.

Kommentar

For at træerne ikke påføres skader, bør deres dryp- og vækstzone i nedrivnings- og anlægsperioder i umiddelbar nærhed ved hegning beskyttes mod trafik og oplagring.

Stk. 3.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² bolig- og erhvervsetageareal, 1 plads pr. 200 m² institutionsetageareal og 1 plads pr. 400 m² etageareal til transformere. Parkering kan indrettes på terræn, i underjordiske anlæg og i parkeringshuse/-etager/-anlæg. I område I og II skal mindst 1/3 af parkeringsdækningen indrettes i konstruktion. Bestemmelsen gælder for hvert område under ét. Parkeringsarealer skal indrettes med træbeplantning og i øvrigt således, at der opnås bedst muligt samspil med tilgrænsende friarealer og bebyggelse. Parkering på private fællesveje inden for området medregnes ved beregning af parkeringsdækningen.

Stk. 4.

Ubebyggede arealer i område I og II skal som hovedregel henligge uindhegnede. Uanset dette må friarealer til daginstitutioner hegnes, men skal kunne anvendes af beboerne i området uden for institutionens åbningstid. Desuden må haver til rækkehuse samt terrasser på terræn hegnes. Eventuel hegning herudover må kun finde sted med Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Stk. 5.

Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

Stk. 6. Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg i område I og II kan forlanges at skulle indgå i fællesanlæg.

§ 8. Særlige fællesanlæg

For område I gælder:

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er:

Etableret den i § 3, stk. 1, pkt. d, og § 11, stk. 3 nævnte støjskærm. Bestemmelsen gælder for boliger opført inden en afstand af 100 m fra grænsen mod jernbanens terræn.

§ 9. Udstykninger

Ved opførelse af rækkehuse i område I og II, kan der udstykkes parceller med en mindste grundstørrelse på 60 m².

§ 9. Udstykninger

Kommentar

Bebyggelsesprocenten beregnes ikke for den enkelte grund, men for hver af underområderne under ét.

Krav til friarealer og parkering forudsættes opfyldt ved andel af fælles friarealer samt fælles parkering.

§ 10. Ledningsforhold

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring mv. af ledninger.

§ 11. Foranstaltninger mod forureninggener

Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod forurening fra virksomheder i og uden for området.

Stk. 2.

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 5. stk. 1, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej og jernbane. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A).

Stk. 3.

Der skal etableres en ca. 8 m høj støjskærm mod jernbanens terræn syd for lokalplanområdet. Skærmen, der kan indgå i et parkeringsanlæg, skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder", Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 om "Støj og vibrationer fra jernbaner" samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

§ 12. Retsvirkninger

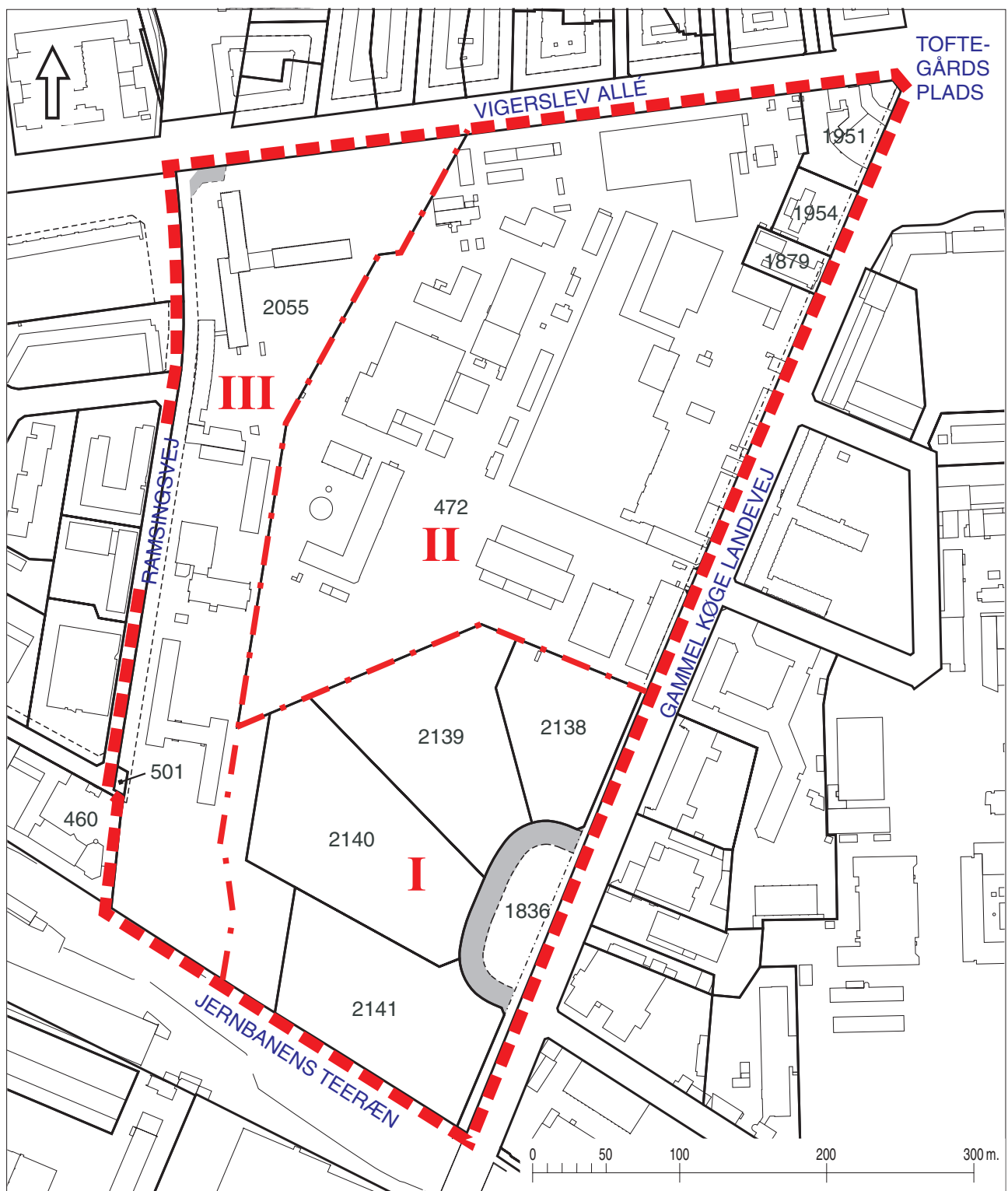
I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse og anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

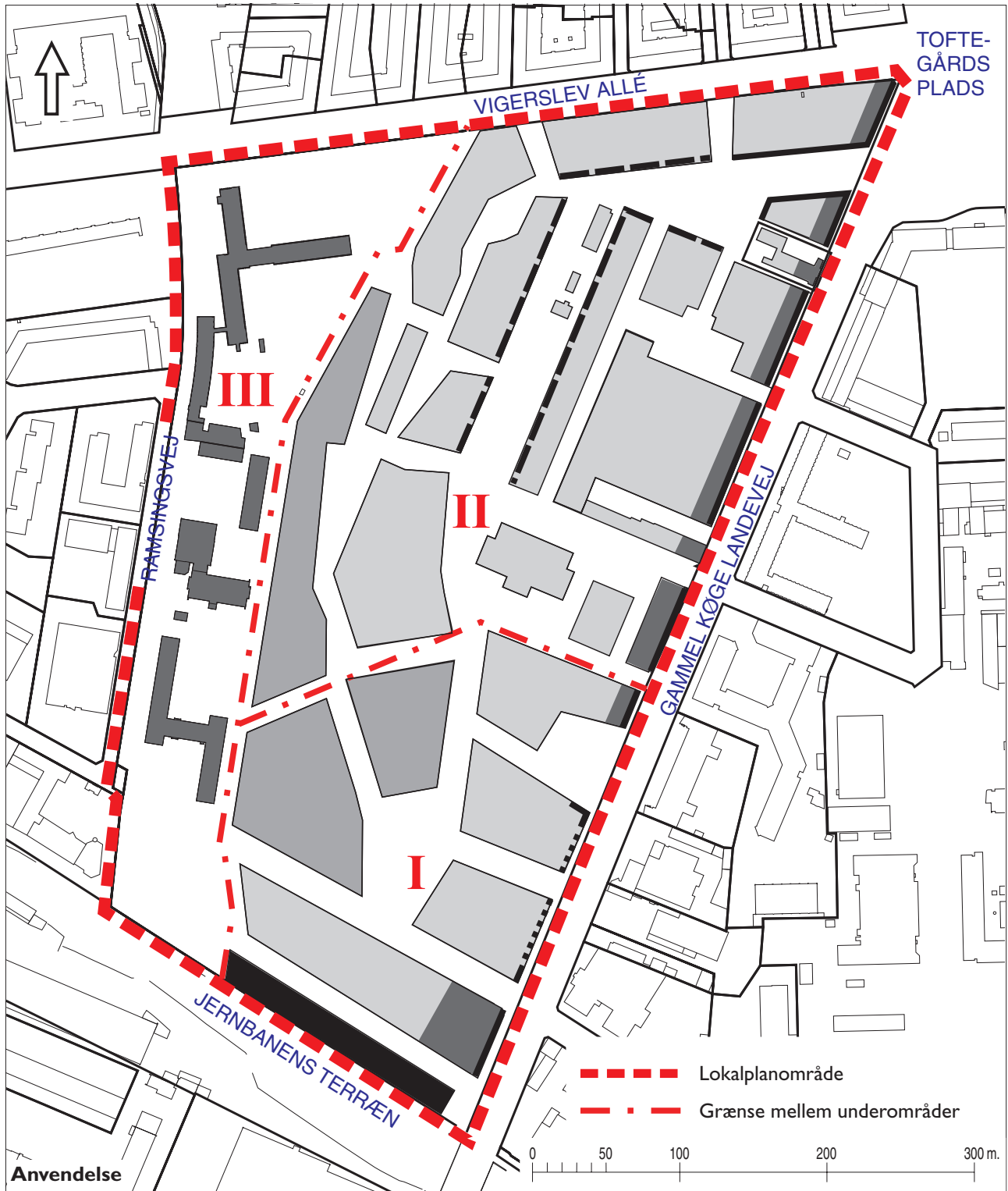
§ 13. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 184, "F. L. Smidth", vedtaget af Borgerrerpæsentationen den 6. december 1990, endeligt bekendtgjort den 4. marts 1991 og tinglyst den 15. august 1991 ophæves i sin helhed.

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- b) Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.
- d) I henhold til lov om forurenede jord § 71 skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen), jf. lov om miljøbeskyttelse § 21. Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller leder det pågældende arbejde. Opgravning og flytning af forurenede jord skal anmeldes til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Pligten påhviler den, der flytter jorden, det vil sige ejer, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske, før jorden flyttes.
- e) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- f) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune. Hvis eventuelt forurenede jord ønskes placeret et andet sted i området, skal projektet forelægges Miljøkontrollen, som herefter tager stilling til, om der kræves tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven. Efterlades der, med Miljøkontrollens tilladelse, forurenede jord, skal denne adskilles fra ren jord/materialer med signalnet.
- g) Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
- h) Matr.nr. 472 og 1954 ibid. er i henhold til jordforureningsloven kortlagt på vidensniveau 2. Kortlægningen indebærer ifølge jordforureningslovens § 8, at Miljøkontrollen skal give tilladelse til at ændre anvendelsen til følgende formål, som er bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution.
- i) Bortledning af mere end 100.000 m³ grundvand i forbindelse med byggeri eller ved grundvandssænkning i mere end 2 år skal Miljøkontrollen søges om tilladelse til. Udledes til kloak eller recipient skal Miljøkontrollen endvidere meddele udledningstilladelse.



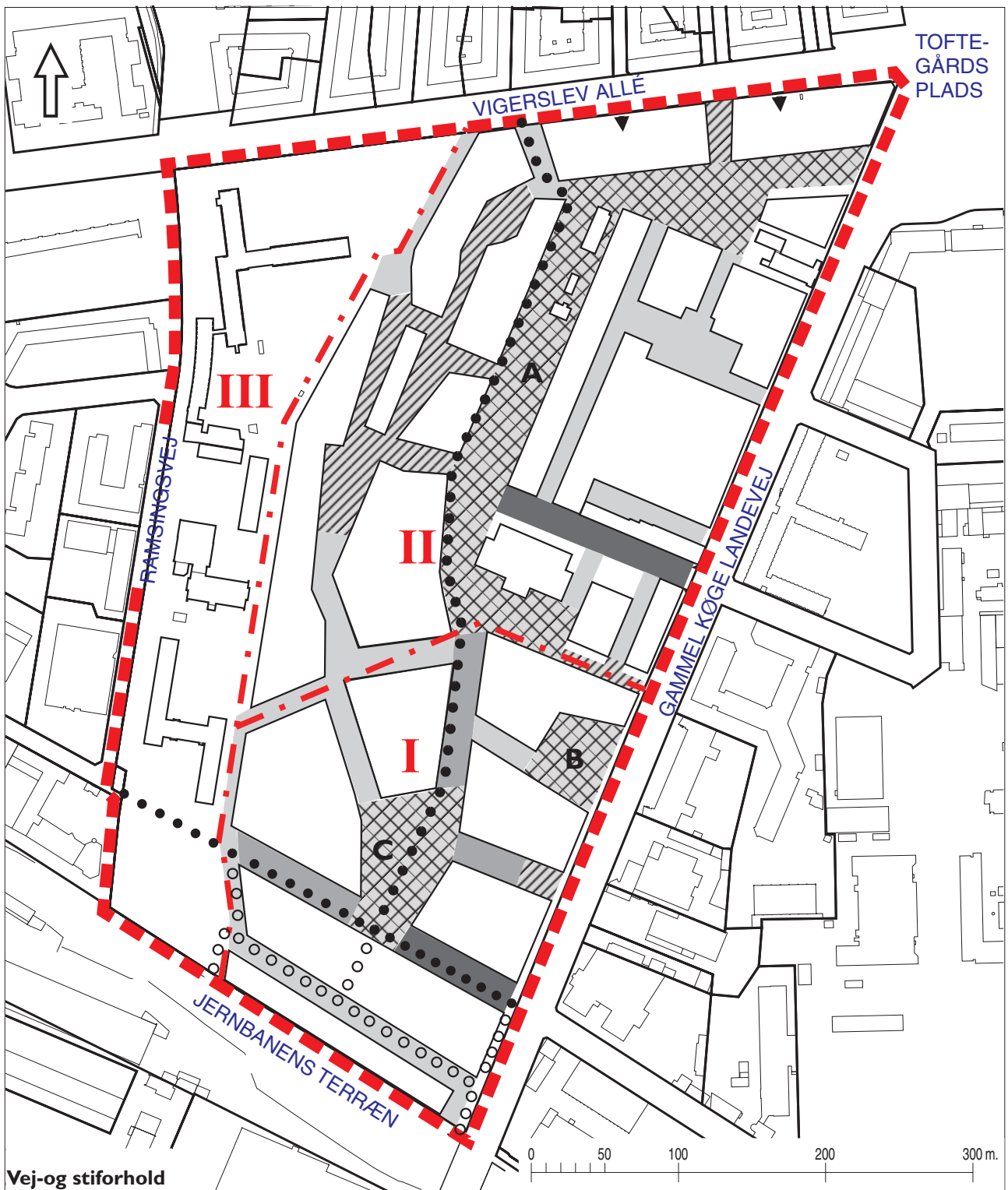
- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Vejudlæg, der kan ophæves
- Byggelinie (vejudvidelseslinie) / vejudlægslinie













Anvendelse

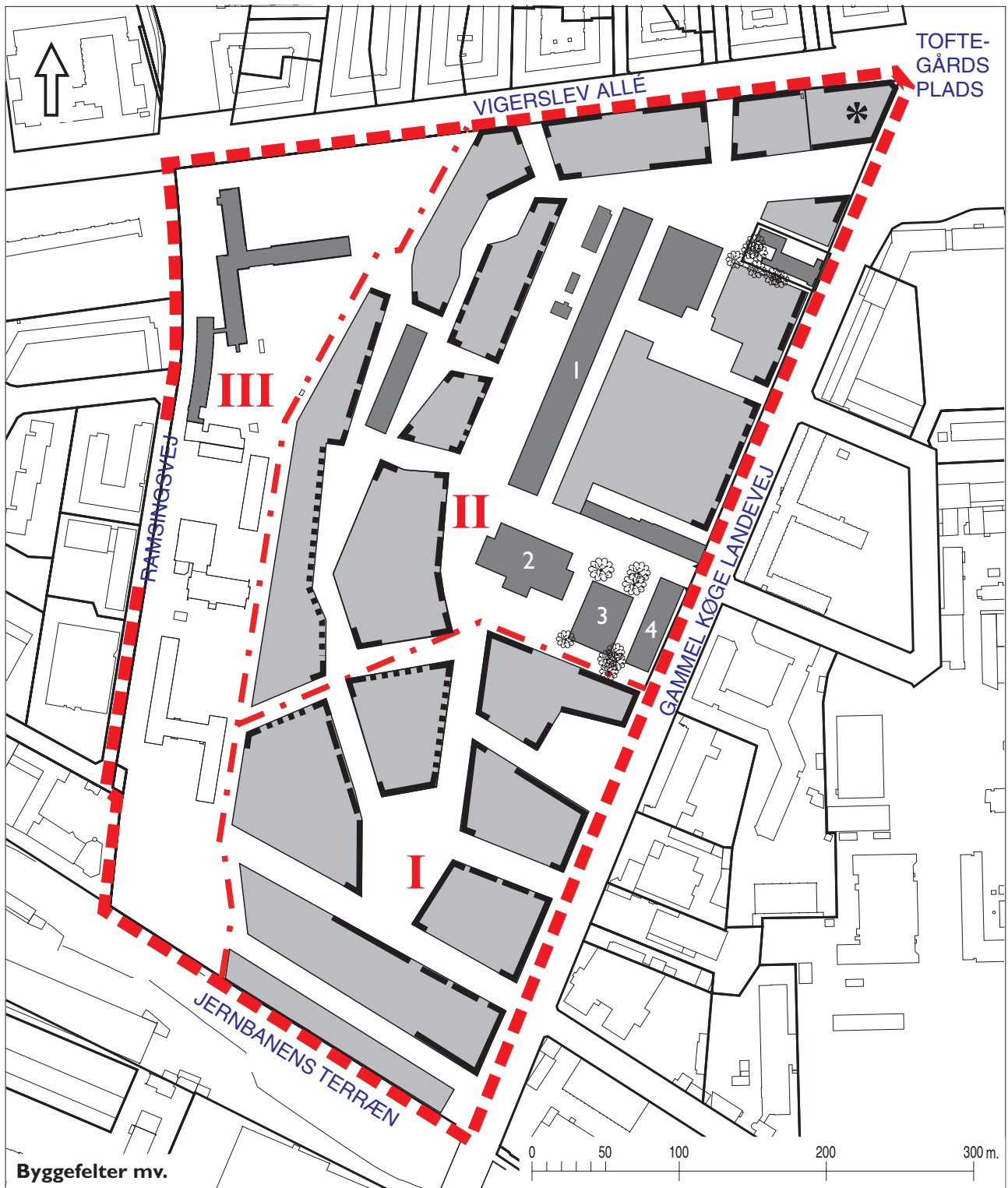
- Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen
- Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen i mindst ½ af facadelængden.
- Hvis bygningen anvendes til erhverv, skal hele stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv

- Serviceerhverv
- Boliger
- Boliger/Serviceerhverv
- Parkeringsanlæg/støjskærm





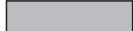







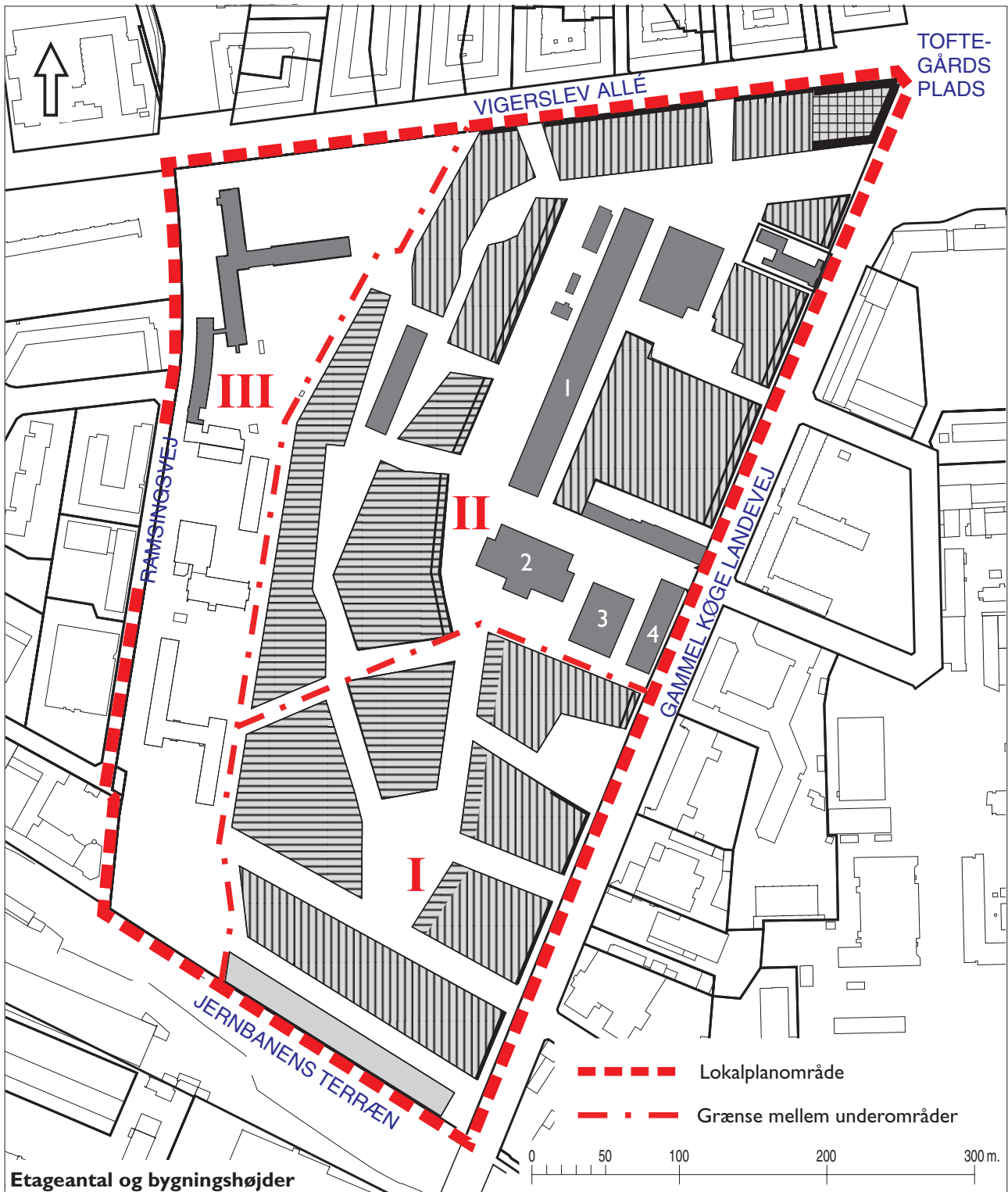
Vej-og stiferhold

- | | | | | | |
|---|----------------------------|---|--|---|------------------------|
|  | Lokalplanområde |  | Opholds- og legeområder |  | Hovedstier |
|  | Grænse mellem underområder |  | Opholds- og legeområder udformet som plads |  | Evt. Sti |
|  | Adgangsveje |  | Gågader |  | Overkørsel til p-anlæg |
|  | Lokalgader | | | | |




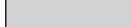






Byggefelter mv.

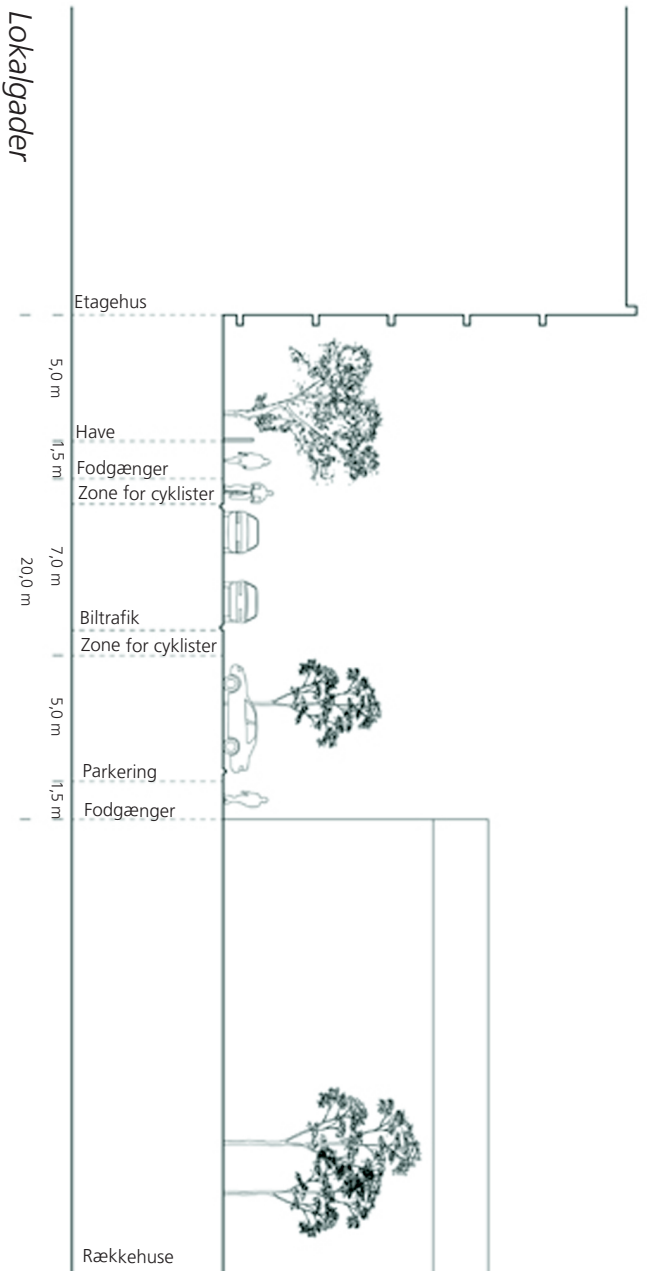
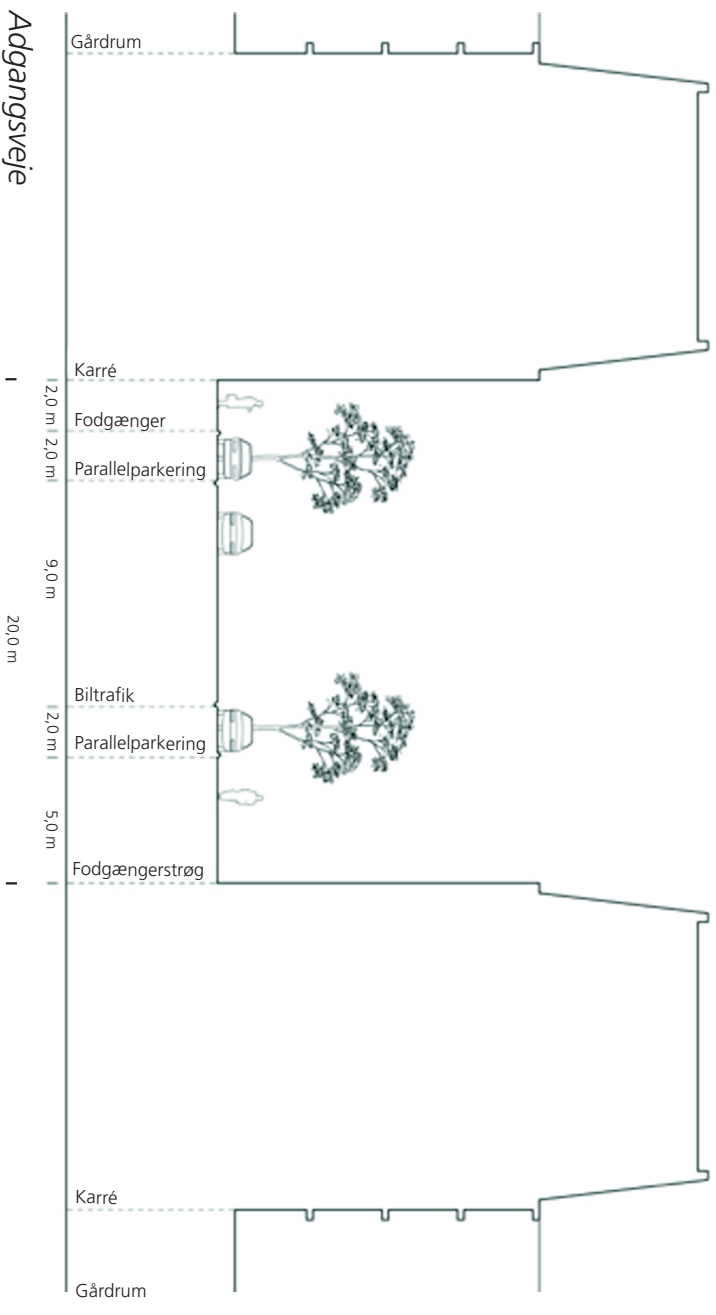
- | | | | |
|---|----------------------------|---|---|
|  | Lokalplanområde |  | Sluttet randbebyggelse |
|  | Grænse mellem underområder |  | Bebyggelse i mindst 75% af markeringen |
|  | Principielle byggefelter |  | Bebyggelse i mindst 40% af markeringen |
|  | Bevaringsværdig bebyggelse |  | Bebyggelse i hjørner |
| | |  | Særlige krav til udformning og materialer |
| | |  | Værdifulde træer i område II |

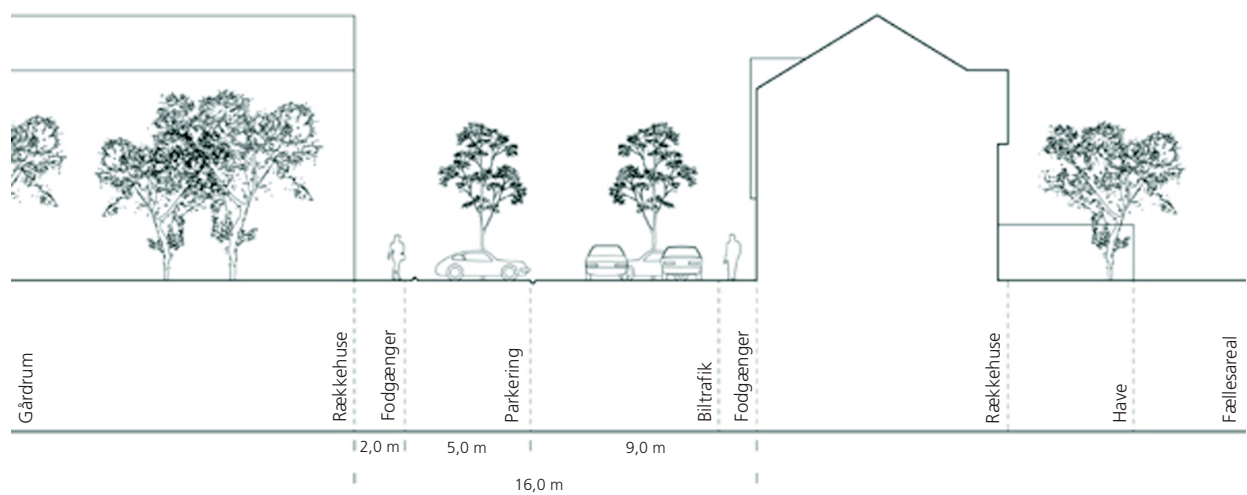


Etageantal og bygningshøjder

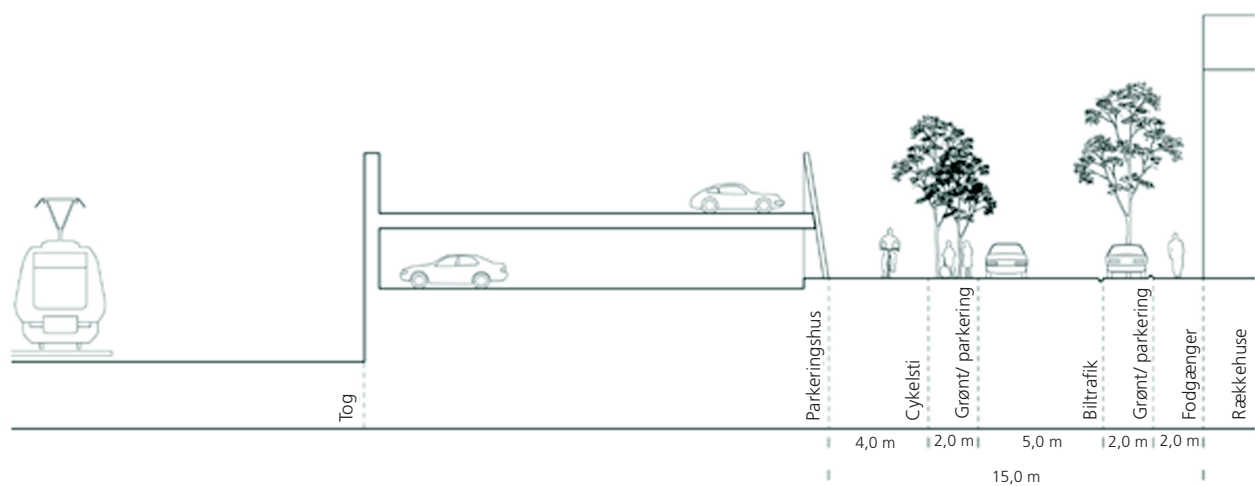
-  5-7 etager, gesimshøjde 16-27 m
-  2½-6½ etager, gesimshøjde maks 20 m
-  2½-5½ etager, gesimshøjde maks 17 m
-  Maks 2 etager, bygningshøjde maks 8 m

-  Bevaringsværdig bebyggelse
-  Randzone, gesimshøjde 16-27 m
-  Randzone, gesimshøjde 16-20 m
-  Randzone, gesimshøjde 12-20 m

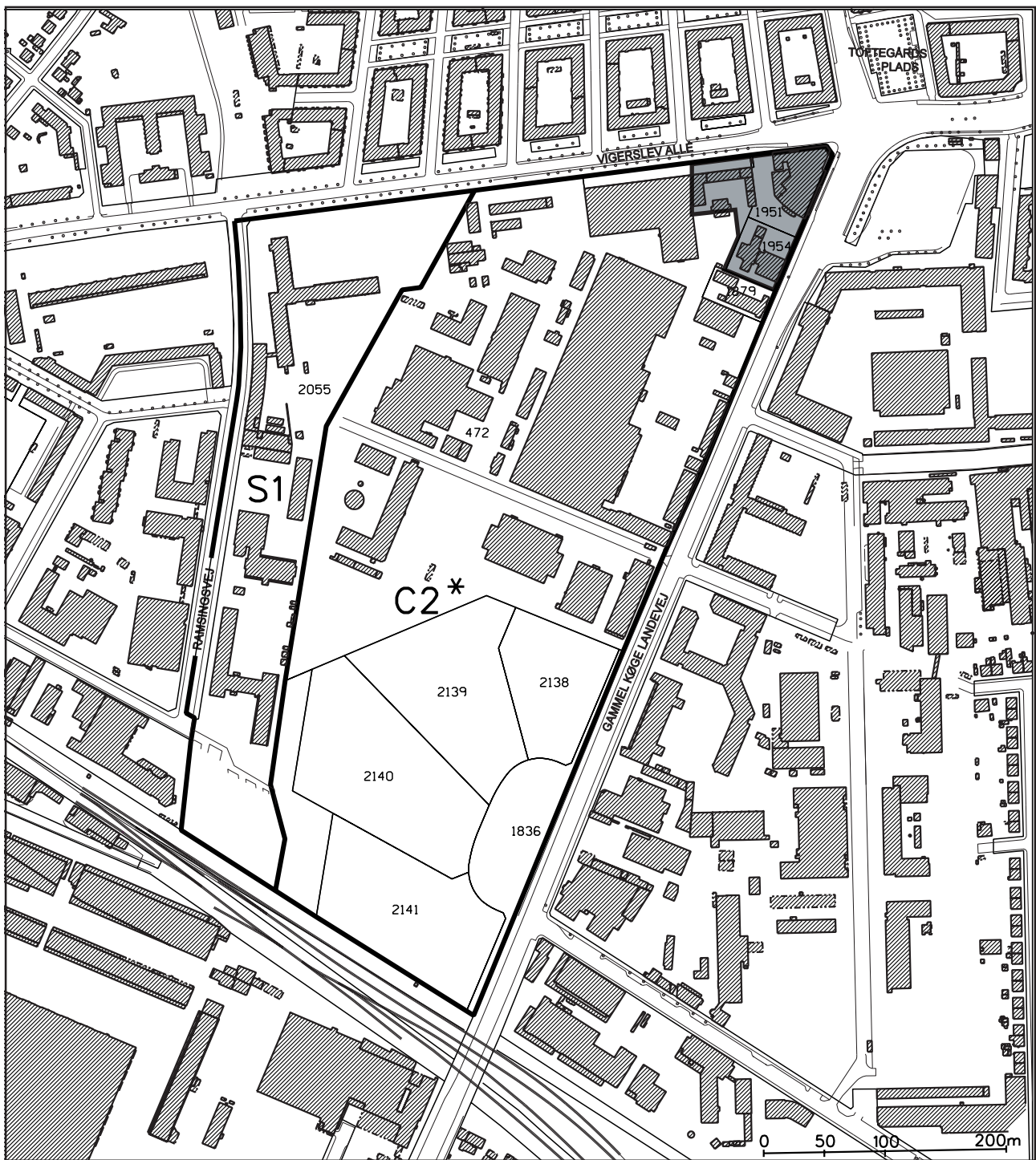




Opholds- og legeområder



Opholds- og legeområde



I medfør lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18.august 2004) ændres rammerne i bydelen Valby ændres for det nuværende område til blandet erhverv (E1- og E2*-område) mellem Gammel Køge Landevej og Ramsingsvej.

En del af E1-området samt E2*-området langs Gammel Køge Landevej ændres til C2*-område med følgende særlige bestemmelser:

C2*-Gammel Køge Landevej: Den maksimale bebyggelsesprocent for området under ét er 120, og der kan i byggefelter, som er udpeget i lokalplan, tillades byggeri i op til 7 etager. Boligandelen skal udgøre mindst 50 procent af etagearealet. Friarealet skal være af størrelsesordenen 50 procent af boligetagearealet og 20 procent af hvervsetagearealet.

En del af E1-området langs Ramsingsgade ændres til S1- område (serviceerhverv)

Udvidelse af delområde af Valby Bydelscenter

Delområdet af bydelscentret i Valby ved Toftegårds Plads udvides - med et mindre areal langs Vigerslev Allé - til det på tegningen viste område med grå farve.

Særlig bestemmelse om detailhandel

I C2*- området kan der - uden for bydelscenterets arealer på hjørnet af Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé - etableres et samlet butiksareal på op til 3000 m². Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsbutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m². Der fastlægges en mindre udvidelse af bydelscentret mod vest.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den

Økonomiforvaltningen, 8. kontor

Januar 2005

Kommuneplan 2001

I rammerne for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2001 er hele planlægningsområdet fastlagt til blandet erhverv-, lettere industri-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv - opdelt i:

E1- område - F.L. Smidth's tidligere maskinfabrik og administrationsbygningerne langs Ramsingsvej m.m. - med en maksimal bebyggelsesprocent på 110, en maksimal bygningshøjde på 20 m, et friarealkrav på 15 procent af etagearealet og en parkeringsdækning af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m² etageareal.

E2*-område - ved den kommende Ringbane - med en maksimal bebyggelsesprocent på 150, et friarealkrav på 10 procent af etagearealet og en parkeringsdækning af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m² etageareal. Som en særlig bestemmelse er der åbnet mulighed for bebyggelse i maksimalt 9 etager og en maksimal bygningshøjde på 45 m.

Der henvises i øvrigt til afsnittet om Kommuneplan 2001 under "Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget".

Forslag til kommuneplantillæg

Der er udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg for lokalplanområdet, hvis formål er at muliggøre en byudvikling og en omdannelse af de eksisterende erhvervsarealer til boliger og serviceerhverv.

I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) ændres rammerne i bydelen Valby for det nuværende område til blandet erhverv (E1- og E2*-område) mellem Gammel Køge Landevej og Ramsingsvej.

En del af E1-området samt E2*-området langs Gammel Køge Landevej ændres til C2*-område med følgende særlige bestemmelser:

C2-Gammel Køge Landevej:* Den maksimale bebyggelsesprocent for området under ét er 120, og der kan i byggefelter, som er udpeget i lokalplan, tillades byggeri i op til 7 etager. Boligandelen skal udgøre mindst 50 procent af etagearealet. Friarealet skal være af størrelsesordenen 50 procent af boligetagearealet og 20 procent af erhvervsetagearealet.

En del af E1-området langs Ramsingsgade ændres til S1-område (serviceerhverv).

Et delområde af bydelscentret i Valby udvides ved Toftegårds Plads med et mindre areal langs Vigerslev Allé.

Særlig bestemmelse om detailhandel:

I C2*- området kan der - uden for bydelscenterets arealer på hjørnet af Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé - etableres et samlet butiksareal på op til 3000 m². Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsbutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

Forslag til kommuneplantillæg er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2005, der forventes udsendt i offentlig høring medio 2005.

Til venstre: Rammer for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2001.

B-områder er til boliger.

J-områder er til industri.

S-områder er til serviceerhverv.

C-områder er til boliger og serviceerhverv.

E-områder er til blandet erhverv.

O-områder er til fritidsformål eller institutioner.

T-områder er til tekniske anlæg.

*-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.

Bydelscentret er vist med grå farve.

Til højre: Rammer for lokalplanlægningen i forslag til tillæg til Kommuneplan 2001.



Bydelsplan for Valby

Et forslag til bydelsplan er udarbejdet i et samarbejde mellem Københavns Kommune, Valby Lokaludvalg og borgere i Valby. Det er en fysisk plan, der tager udgangspunkt i de aktuelle og forventelige økonomiske investeringer, der er knyttet til bydelen – primært med fokus på omdannelse af arealer langs Gammel Køge Landevej. Forslag til bydelsplanen er et forsøgsprojekt, og proces og resultat skal evalueres, når Kommuneplan 2005 er endeligt vedtaget.

Bydelsplanens overordnede mål er bl.a. at skabe aktive og levende bykvarterer, styrke fællesskabet ved at opprioritere byrum og fællesmødesteder og binde bydelen sammen via et net af stier og aktivitetszoner.

Lokalplaner i området

Lokalplan nr. 184 "F.L. Smidth"

Den gældende lokalplan er udarbejdet for at muliggøre et større erhvervsbyggeri på den sydøstlige del af området. Intentionen med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af et monumentalt fritliggende bygningskompleks på 89.000 m² placeret tilbagetrukket fra Gl. Køge Landevej. I øvrigt henvises til beskrivelsen under "Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget".

Lokalplan nr. 120 "Ramsingsvej"

Størstedelen af området fastlægges til lettere industri mv. samt administration og lignende, og resten af området til offentlige formål (institutioner mv.)

Lokalplan nr. 179 „Valby Langgade“

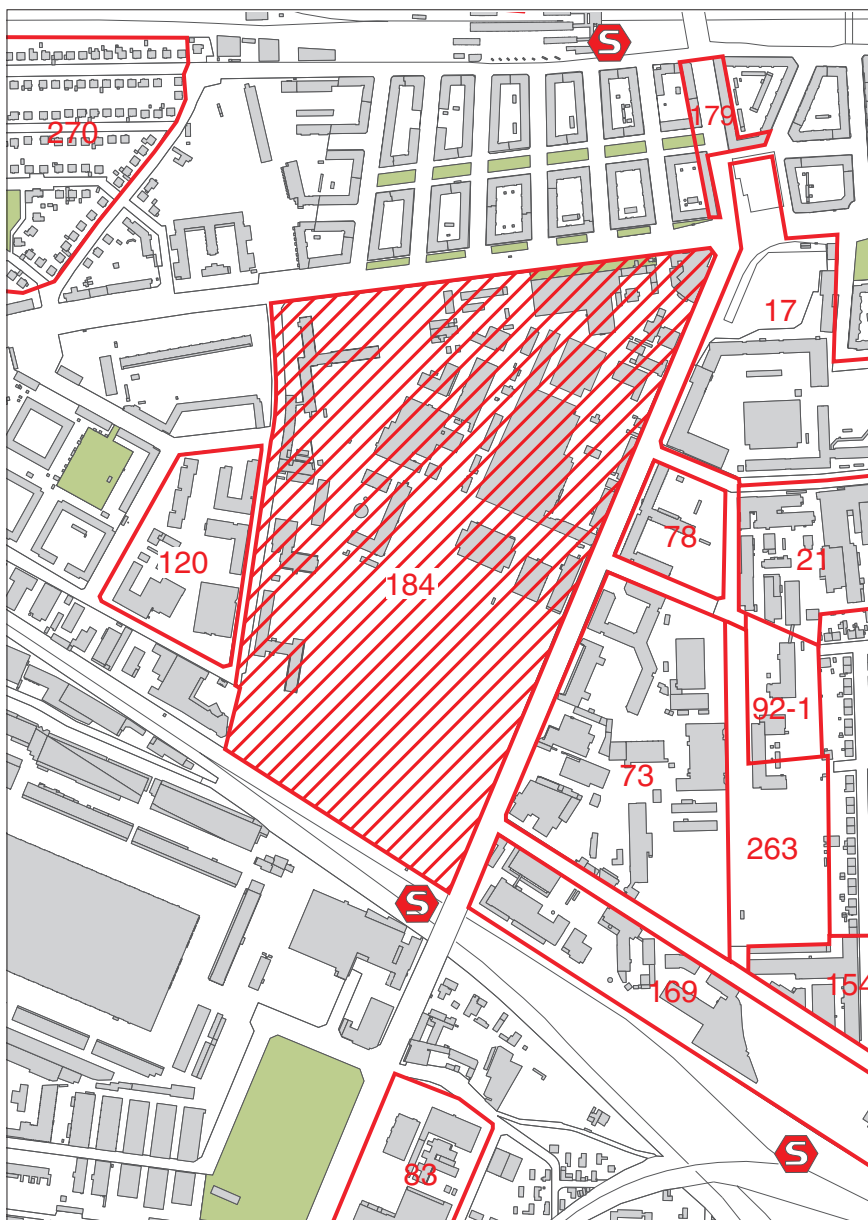
Formålet med lokalplanen er at sikre en del af Valby Langgade, Toftegårds Allé og Toftegårds Plads som handeleggader med et rigt udbud af butikker, restauranter og lignende.

Lokalplan nr. 270 „Lyset“

Formålet med lokalplanen er at opretholde området som boligområde og at sikre bevaring af eksisterende byggeforeningsbebyggelse, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter.

Lokalplanerne nr. 17, 21, 78, 79, 83, 92-1, 154, 169 og 263 for områder øst for Gammel Køge Landevej

Formålet med lokalplan nr. 17 er bl.a. at fastlægge den nordlige del af Toftegårds Plads til rekreative formål, den sydlige del til trafikterminal og resten af området i det væsentlige til offentlig administration. Formålet med de øvrige lokalplaner for områder øst for Gammel Køge Landevej er primært at fastholde områderne til industri samt dertil hørende administration.



Københavns Kommunes boligpolitik

Det er et overordnet boligpolitisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger. Planlægningen skal ved at satse på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og økonomisk bæredygtig befolknings sammensætning.

Valby har mange gedigne boliger opført i 1920'erne og 1930'erne. Der er mange 3-værelses boliger, mange ejerboliger og mange haveboliger. Lokalplanforslaget muliggør såvel etageboliger som rækkehuse. Med bestemmelser om mindste gennemsnitsstørrelser på 85 m² henholdsvis mindste størrelse på 100 m² er den i overensstemmelse med de boligpolitiske mål.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Bygge- og Teknikudvalget og Økonomiudvalget tiltrådte henholdsvis den 19. maj og den 8. juni 2004 redegørelse om udarbejdelse af nærværende forslag til lokalplan og kommuneplantillæg. Planforslagene er hermed omfattet af lovens overgangsbestemmelser, og kan derfor færdigbehandles og vedtages uden at efterkomme lovens krav dog under forudsætning af, at planforslagene vedtages endeligt inden den 21. juli 2006.

Miljøforhold

Trafik. Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé har et trafikstøjniveau på henholdsvis ca. 69 dB(A) og ca. 67 dB(A).

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for et tilfredsstillende støjniveau ved nye boligbebyggelser er 55 dB(A). I særlige situationer, hvor dette ikke er muligt, må det som minimum sikres, at støjniveauet på en af facaderne højst er 55 dB(A). Reducering af støjniveauet til 65 dB(A) på den støjbelastede facade kan opnås ved at trække bebyggelsen henholdsvis 30 – 35 m og ca. 10 m tilbage fra vejlinierne. Alternativt finder Miljøkontrollen, at man måske for Vigerslev Allé kan tænke sig bebyggelsen opført som randbebyggelse med glasinddækkede altangange som adgang til boligerne og for Gammel Køge Landevej desuden, at den tunge trafik reduceres, at hastigheden sættes ned, og at vejen anlægges med støjreducerende asfalt.

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 1, 1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" må støjniveauet fra jernbaner ved boligbebyggelse, daginstitutioner og opholdsarealer ikke overstige 60 dB(A). For at overholde dette støjniveau og i øvrigt undgå vibrationsgener, er det nødvendigt at placere boligbebyggelse mindst 50 m fra nærmeste spormidte og etablere en eller anden form for støjafskærmning.

Virksomheder. Miljøkontrollen vurderer, at der er virksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet, hvis produktion kan give gener for boliger og eventuelle institutioner i lokalplanområdet.

Der ligger således 2 virksomheder inden for lokalplanområdet og 2 udenfor, der kan give miljømæssige gener for boliger og institutioner. De 2 virksomheder - et kedelanlæg og et maskinværksted - inden for lokalplanområdet, der er beliggende Gammel Køge Landevej 22, vil blive nedlagt ved en realisering af lokalplanforslaget.

H. Lundbeck A/S, der er en medicinalvirksomhed, i området øst for Gammel Køge landevej udeleder en række stoffer (organiske opløsningsmidler). Virksomhedens miljøgodkendelse indeholder vilkår herom af hensyn til bebyggelsen omkring Kløverbladsgade. Virksomheden er p.t. i gang med en kortlægning af udledningen. Indtil denne kortlægning er gennemført, kan der ikke

gives en præcis vurdering af virksomhedens betydning for de kommende boliger i lokalplanområdet.

Ecolab på Carl Jacobsens Vej 29 – 37 fremstiller rengøringsmidler og afkaster et afstandskrav på 50 m. Etableres der boliger overfor, skal støjvilkårene i virksomhedens miljøgodkendelse fra 1992 skærpes, hvilket er muligt, idet miljøgodkendelsen er over 8 år gammel.

Jordforurening. Ejendommen matr.nr. 472 Valby, København, hvor der har ligget en større maskinfabrik, samt matr.nr. 1954 ibid., hvor der har været servicestation med værksted, er kortlagt på vidensniveau 2 i henhold jordforureningsloven.

På matr.nr. 472 ibid. er der ved forureningsundersøgelser udført i 2001 påvist jordforurening med tungmetaller, PAH-forbindelser (tjærestoffer), oliekomponenter samt chlorerede opløsningsmidler. I grundvandet er der konstateret forurening med chlorerede opløsningsmidler. På matr.nr. 1954 ibid. blev der i 1991 påvist kraftig forurening med olieprodukter i jord og grundvand. I 1992 blev der igangsat afværgeforanstaltninger, omfattende oppumpning og rensning af grundvandet samt jordventilering. I år 2000 er der udtaget luft- og vandprøver, der påviser, at der fortsat er restforurening på arealet.

Kortlægningen indebærer ifølge jordforureningslovens § 8, stk. 1, at ejer, eller en bruger af arealet, skal ansøge om tilladelse til at ændre anvendelsen af arealet til følsomme formål, såsom boliger, børneinstitutioner, offentlige legepladser og rekreative områder.

Ved forurenede arealer stilles der krav om, at den øverste ½ meter på fremtidige ubefæstede arealer skal bestå af rene materialer, og adskilles fra den forurenede jord med signalnet. Flytning af jord væk fra et kortlagte areal skal anmeldes til Miljøkontrollen ifølge jordforureningsloven.

Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Miljøkontrollens anvisninger og tilladelser. Bortledning af mere end 100.000 m³ grundvand i forbindelse med byggeri, eller grundvandssænkning af en varighed på mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse. Udledning til kloak eller recipient kræver tillige udledningstilladelse. Endelig skal der indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Nedsivning af regnvand. Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser, hvor nedsivning ikke umiddelbart tillades. Miljøkontrollen kan dog efter en konkret vurdering tillade nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede grundvand, jf. Spildevandsplan 2000.

Miljørigtigt byggeri. Københavns Kommune har besluttet at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Der er udarbejdet en pjece "Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri". Pjecens minimumskrav skal følges ved byfornyelse, støttet byggeri og ved kommunalt byggeri, mens private anbefales at hente inspiration i pjecen.

Der henvises til yderligere oplysninger om miljøforhold i afsnittet om "Baggrund for lokalplan"

Varmeplanlægning

Der henvises til afsnittet om fjernvarme i "Baggrund for planforslagene"

Bydelsatlas

I "Bydelsatlas Valby" udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1994, der bl.a. kortlægger alle bygninger i Valby fra før 1950, er transformerstationen, de store haller centralt i område I og hallen i bindingsværk i den vestlige del af område I udpeget med høj bevaringsværdi. Den sammenhængende bebyggelse på nordsiden af F.L. Smidth Vej samt nogle mindre bygninger langs Gammel Køge Landevej og internt i området er udpeget med middel bevaringsværdi.

Alle bygninger med høj bevaringsværdi bevares i princippet. Den ene af de lange haller er i dag forkortet, idet en del af hallen indgår i det bygningskompleks Equinox råder over.

Herudover er bl.a. F.L. Smidth Vej udpeget som en vigtig akse og udsyn mod Toftegårds Plads som en vigtig sigtelinie.

Det grønne København – Parkpolitik 2003

Det er et overordnet parkpolitisk mål i Københavns Kommune at beskytte og udvikle Københavns grønne hovedstruktur. Planlægningen skal i høj grad beskytte værdifulde beplantninger og træer uanset deres placering. Derfor er det vigtigt, at der i alle planer og ved nybyggeri tages konkret stilling til, hvordan eksisterende grønne værdier udnyttes, og hvordan nye grønne områder og forbindelser udvikles. Målet er at kunne tilbyde attraktive friarealer i en rimelig afstand fra den enkelte bolig.

Cykelruter

De grønne cykelruter, som udgør en del af hovedstrukturen i Kommuneplan 2001, er et forslag om etapevis etablering af et net af sammenhængende, attraktive cykelruter, hvor cyklisternes forhold prioriteres.

En af cykelruterne løber langs med jernbaneterrænet i lokalplanområdets sydlige afgrænsning.

Tilladelser i henhold til anden lovgivning

I lokalplanforslaget gøres der opmærksom på følgende forhold:

Der må ikke uden miljømyndighedernes (Miljøkontrollens) tilladelse:

- arbejdes videre, hvis der under bygge- eller jordarbejder konstateres en forurening af jorden, jf. lov om forurennet jord § 71, og miljøbeskyttelseslovens § 21,
- påbegyndes bygge- og anlægsarbejder vedrørende skift i anvendelsen i området til beboelse, jf. jordforureningslovens § 98, stk. 2,
- ske nedsivning af forurennet regnvand til forurennet undergrund, Endvidere må der ikke foretages arbejder med udgravning i grunden, som kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Gravearbejder herunder nedrivning af eksisterende bygninger samt opførelse af nybyggeri skal meddels Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen.



Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg ?

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden dereksemplis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse på planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbudet gælder dog højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og lokalplanforslaget.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinier for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - f.eks. i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbudene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.



Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxx 2005 besluttet at offentliggøre forslag lokalplan „F. L. Smidth“ og et tillæg til Kommuneplan 2001.

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xxxxx2005 til den xx. xxxxxx 2005.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene.

Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



Plancher

Der vil fra den xx. xxxxx 2005 til den xx. xxxxx 2005 være opstillet plancher, der illustrerer planforslagenes indhold. Plancherne er placeret i xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxx 2005 kl. 19.00-21.00.



Debatforum

På Plan & Arkitekturs hjemmeside www.planogarkitektur.kk.dk har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til planforslagene kan endvidere sendes til:

Bygge- og Teknikforvaltningen
Plan & Arkitektur
Rådhuspladsen 77
1550 København V
e-mail: planogarkitektur@btf.kk.dk
tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xxxxxx 2005.